

É R T E K E Z É S E K

A

TÁRSADALMI TUDOMÁNYOK KÖRÉBŐL.

KIADJA

A MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA.

NEGYPEDIK KÖTET.

A II. OSZTÁLY RENDELETÉBŐL

SZERKESZTI

FRAKNÓI VILMOS

OSZTÁLYTITKÁR.

A M. T. AKADÉMIA
RÖTTKÁRI HIVATALA

BUDAPEST, 1878.

A M. T. AKADÉMIA KÖNYVKIADÓ-HIVATALA.

(Az Akadémia épületében)

3 13 6 02

TARTALOM.

- I. Szám. Visszapillantás közigazdaságunk egy negyed századára. Keleti Károlytól.
- II. Szám. Az összehasonlító jogtudomány és a magyar magánjog. Wenzel Gusztávtól.
- III. Szám. A szóbeliség, közvetlenség és nyilvánosság rendszere a polgári törvénykezésben, magyar szempontból. Tóth Lőrincztől.
- IV. Szám. Emlékbeszéd hodosi és kizdiai br. Sina Simon felett. Tóth Lőrincztől.
- V Szám. Az Országos jog és a particularis jogok közti viszony. Wenzel Gusztávtól.
- VI. Szám. Emlékbeszéd Szentkirályi Zsigmond lev. tag fölött. Jakab Elektől.
- VII. Szám. A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére. Zlinszky Imrértől.
- VIII. Szám. Bertha Sándor emlékezete. Tóth Lőrincztől.
- IX. Szám. Magyarország városai és városjogai a múltban és jelenben Wenzel Gusztávtól.
-

A TELEKKÖNYVI INTÉZMÉNY
BEFOLYÁSA A TULAJDONJOG SZERZÉSÉRE
ÉS ÉRVÉNYESÍTÉSÉRE.

SZÉKFOGLALÓ ÉRTEKEZÉS

ZLINSZKY IMRE

LEV. TAGTÓL.

Ölvestatott a M. Tud. Akadémia 1877. január 20-iki ülésén.

BUDAPEST, 1877.

A M. T. AKADÉMIA KÖNYVKIADÓ-HIVATALA.

(Az Akadémia épületében.)

A TELEKKÖNYVI INTÉZMÉNY BEFOLYÁSA

A

TULAJDONJOG SZERZÉSÉRE ÉS ÉRVÉNYESÍTÉSÉRE.

I. A telekkönyvi intézmény reformja újabb időben mindinkább foglalkoztatja úgy az irodalmat, mint a törvényhozásokat is, mi a nemzetgazdaság tudományos művelésének természet szerű következménye. Mióta felismertetett, hogy a jog és a nemzetgazdaságtan nem egymással szemben álló ellentétes elemek, hanem hogy ellenkezőleg azoknak karöltve kell haladnia az egyes intézmények létesítésénél, hol megvan mindegyiknek a maga köre, és ha az alkotandó intézmény céljainak megfelelni és a gyakorlati élet követelményeit kielégíteni kívánja, azok alkotásánál a jog és nemzetgazdaság igényei egyenlően figyelembe veendők, a telekkönyvi intézmény reformjának nemcsak szükséges volta lépett előtérbe, hanem ez helyesebb irányban is kezdett érvényesülni.

Mert, ha áll általában — mint nézetem szerint áll is — mit tisztelt tagtársunk *Kautz Gyula* a »Jogtudomány és nemzetgazdászati« című akadémiai felolvasásában mondott, hogy a jogtudomány a nemzetgazdászati nélkül könnyen jut oly tévállításokra, melyektől az ismeretes mondás »fiat justitia aut pereat mundus« s »summum jus summa injuria« bennünket óvakodni tanít, áll ez különösen a telekkönyvi rendszerre nézve.

A telekkönyvi intézménynél a nemzetgazdasági érdekek kiváló szerepet játszanak, s ha ezeket szem elől tévesztve a merev jog szempontjára helyezkedve kívánjuk rendezni az ügyet s megoldani a felmerülő kérdéseket, oly visszás helyze-

tet teremtünk, mely magának az intézménynek célját alapjában rendíti meg.

Ha valahol, itt kell karöltve járni a jognak a nemzetgazdaságtannal, ha célját el akarja érni. Ez az álláspont, melyet elfoglalok akkor, midőn a telekkönyvi intézmény s különösen az ingatlanok tulajdonjogára vonatkozólag felmerülő egyes kérdésekre nézve nézeteimet előadni bátorkodom.

Az első kérdés, mely e részben felmerül, kétségtelenül az, ha vajjon szükséges és célszerű-e általában, hogy a tulajdonjog körül előforduló változások a telekkönyvbe bejegyeztessenek, s ha igen, mily hatálya legyen e bejegyeztetésnek? Vajjon szerzési módja legyen az a tulajdonjognak, s a tulajdonjog csak is ezen az uton és módon szereztethessék; vagy a szerzés ténye más alakban történjék és a telekkönyv ennek csak pusztá bizonyítékául szolgáljon; vagy végre a tulajdonos csak csupán a jelzálogszerzés céljából tartassék nyilván, mint az azokban az államokban, melyekben nincs telekkönyv, hanem csak jelzálogkönyv vezetetik, van gyakorlatban.

A kérdés még koránt sincs eldöntve sem az életben, sem a tudományban. Minden irányban találunk fennálló intézményeket, és úgy a tudományban, mint a törvényhozások termeiben találkozunk minden rendszernek nyomosabbnál nyomosabb érvekkel felfegyverzett védőire. Még a telekkönyvi intézmény hazájában Németországban is találunk annak igen tekintélyes elleneire, így — hogy egyelőre többet ne említsek — a hirneves *Bornemann* kelt ki a III. német jogászgyűlésen ¹⁾ a telekkönyvi intézmény ellen, s az irodalmi működéséről ismeretes *Ziebarth* az új porosz törvények felől irt bírálatában ²⁾ tört pálczát a telekkönyvi rendszer felett.

Midőn a most említett, valamint mások e részbeni véleményeinek bírálatába bocsátkozva saját álláspontomat s nézeteimet előadnám, egy futó pillantást kell vetnem az ingatlanok átruházási módjainak történeti fejlődésére, és azokra a rendszerekre, melyek e részben Európa nevezetesebb államaiban ez idő szerint fennállanak.

¹⁾ L. a III. német jogászgyűlés évkönyvében foglalt véleményét.

²⁾ Die Reform des Grundbuchsrechts. Halle 1870

Ha a mult lepleit szellőztetve visszapillantunk egészen addig az időig, a meddig az Európát ma lakó nemzetek története terjed, azt látjuk, hogy már a legrégibb időkben az ingatlanok átruházása ünnepélyesen és nyilvánosan történt.

Indokolja ezt az ingatlan vagyon minősége, mely nem adható át testileg, mint az ingóság, s azért is az átruházás megtörténtének más uton és módon leendő oly kifejezéséről kellett gondoskodni, mely által az átruházás nyilvánvalóvá tétessék és a valódi tulajdonos jogszerűen szerzett vagyonának védelme a törvény előtt megkönnyíttessék.¹⁾

Németországban az ingatlanok tulajdonjoga harmadik személyek irányában csak akkor birt hatálylyal,²⁾ ha az átruházás ama bíróság (Schöffengericht) előtt történt, melynek területén az ingatlanság feküdt.³⁾ Az átadás megtörténte előtt az átruházónak a birtok feletti szabad rendelkezési jogát igazolni s ennek igazolása után kijelenteni kellett, hogy annak tulajdonjogát a jelenlevő szerzőre át kívánja ruházni. E kijelentés megtörténte után a bíróság felhívást intézett, hogy mindazok, kik ez ügylet által magukat jogaikban sértve érzik, óvásukat jelentsék be. Ha óvás nem történt, a

¹⁾ Ezt a magánjogi tekintetek mellett közjogi érdekek is szükségessé tették. L. erre vonatkozólag *Mittermayer* Grundzüge des deutschen Privatrechts. II. köt. 448. l.

²⁾ A tulajdonjog alapjául ugyan a felek között létrejött dologbeli szerződés (Sala-dinglicher Vertrag) szolgált, de ez csak a szerződő feleknek egymás irányában való jogait szabályozta; harmadik személyek ellen csak a »rechte Gewähr« megszerzése után volt a tulajdonjog érvényesíthető. Lásd erről bővebben *Hoffmann* vom titulus und modus acquirendi 26. s köv. lap. V. ö. *Brüneck*: Über den Ursprung des sogenannten jus in re 15. s köv. lapok.

³⁾ A »Jus riparianum« szerint két tanu előtt is érvényes volt ugyan az átruházás, csakhogy az átruházás felőli bírói bizonyítvány a magán tanúk által kiállított bizonyítványnál nagyobb bizonyító erővel birt, s ennél fogva a jogvédelemre sokkal biztosabb alapot nyújtott. L. *Walther*, Deutsche Rechtsgesichte. II. köt. 198. l.

⁴⁾ Sok helyen szokásban volt, hogy az átruházás után, a barátságos átruházás megtörténtének jeléül, borral tartozott megvendégelni, mely »Friedenswein«-nak neveztetett (L. *Post*, Das gemeine und bremisch handfestische Immobilien Sachenrecht, 61 s köv. l.) mi önkénytelenül a nálunk ma is divó áldomásra emlékeztet.

biróság kimondotta, hogy a barátságos uton való átruházás megtörtént,¹⁾ és a birtokot átadta, mely átadás a helyszínen jelképileg történt.¹⁾

A népesség szaporodásával a birtokváltozások is gyakoribbakká válván, s e mellett az írástudás elterjedése folytán a törvénykezés is szabályosabb alakot nyervén, a bírósági tények írásba foglaltattak. Így történt ez az »Aufassung«-okkal is, melyek egy e célra nyitott jegyzőkönyvbe szintén beiktattattak. Ez kezdetben csak a visszaemlékezés illetve a bizonyítás megkönnyítése végett történt, idők folytán azonban a bevezetés felől kiállított okmány az átruházás cselekvénye felől közokmánynak tekintetett s teljes bizonyítékul szolgált²⁾.

A birtokváltozások szaporodása folytán e könyvek főleg a városokban bizonyos rendszer szerint kezdettek vezettetni, úgy hogy azokból nemcsak a tulajdonos személye, hanem a birtok azonossága is meg volt állapítható, mi által a könyvek mindinkább nagyobb jelentőségre emelkedtek elannyira, hogy utóbb az azokban történt bevezetés az »Aufassung« lényeges kelléke gyanánt tekintetett,³⁾ úgy hogy elmondhatjuk, miszerint a német városok már a római jog felvétele előtt valóságos telekkönyvekkel bírtak.⁴⁾

¹⁾ E jelvények — melyek minősége egyébként az ügylet érvényére semmi befolyással sem volt — az átruházó nemzetisége, vagy társadalmi állása, sőt gyakran a vagyon minősége szerint különbözök voltak. Legszokásosabb jelvény volt egy botnak (festuca vagy fistuca) átadása, melyre bizonyos jegyek (notae) vésettek, melyek az ügylet létrejöttének bizonyítékául szolgáltak, továbbá egy a földről felvett göröngy átadása, mi az egyházakra történt átruházásoknál divatozott, s innen van, hogy a jelképes átruházás a kánoni jogban scotatio-nak nevezetik. Használtatott ezenkívül a galy (ramus), keztyű (wantelang, händelang) átadása. Hübéres birtoknál a lándsa (hasta) és ha fenségi jogok voltak vele összekötve, a zászló; a papokra történt átruházásoknál a bot, később a sceptrum, a longobardoknál a tör (cultellus) használtatott. L. Zoepfl, Deutsche Rechtsgeschichte III. k. 157. l.

²⁾ V. ö. Lührsennnek a III. német jogászygyűlésen adott véleményével (Verhandlungen des III. deutschen Juristentages, I. köt. 88. l.

³⁾ L. Mittermayer Grundzüge des deutschen Privatrechts, I. köt. 450. l. V. ö. Beseler, System des deutschen Privatrechts 335. l.

⁴⁾ Első ilyenmü könyvei a nagy üzleti forgalommal bíró Belgiumnak voltak, jelesül pedig: Antwerpen, Brügge és Gentben találunk azok első nyomaira (L. Neumann, Der landwirtschaftliche Credit in Oesterreich).

Egészen hasonló intézményekre találunk *Francziországban* is. Az ingatlanok tulajdonjoga, ha az nem foglalás vagy örökösödés útján szereztetett, csak az »*Auflassung*« által volt átruházható, mely lényegileg azonos volt a Németországban divó hasonl. intézménnyel,¹⁾ és mely intézmény a hűbériség behozatala után is fentartatott, s alapja csak annyiban változott, hogy a hűbéri birtokok átruházása a hűbérúr előtt történt. Idővel azonban a paírek közreműködése teljesen mellőztetett, s az átruházás seigneur vagy hivatalnoka előtt ment végbe. A jelképek használata is mindinkább kiment szokásból, s utóbb mi sem maradt fenn a régi intézményből, mint az uri hatóság előtt kiállított okmány. Az ekként külső cselekvényeiben meggyöngített nyilvánossági és ünnepélyességi rendszernek a kegyelemdöfést a római jog adta meg. A tradicionális theoria mindinkább elterjedt, s némi küzdelem után a traditio az »*Auflassung*«-gal egyenlő érvényűnek mondatott²⁾ minek folytán a birtokátruházás a felek között létrejött magánszerződés által történt, s ezzel a régi nyilvánossági rendszer sirba szállt.³⁾

Az »*Auflassung*« és az ünnepélyes átruházás *Angliában* is nemcsak szokásban volt, hanem a birtokátruházásra nézve az újabb jog is többrendbeli ünnepélyes cselekvényeket ír elő.⁴⁾

Tudjuk, hogy hazánkban is mily ünnepélyességgel és nyilvánossággal történt a nemesi birtok átruházása, a városokban pedig a fassio mellett rendszeres telekkönyveknek

Németországban *Kiel* már a XI. *Ulm* és *Hamburg* a XIII., *Köln* a XIV. *München* a XV. század óta birnak telekkönyveket (L. *Schnierer* a jelzálogi és telekkönyvi rendszerek elmélete. V. ö. *Roth* Bayerisches Civilrecht II. k. 376. l.) Oly helyeken is, hol rendszeres telekkönyvek nem vezettettek, a birtokváltozások egy e célra tartott nyilvántartási könyvbe ígattattak be (L. *Mascher*, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen 55. l.)

¹⁾ Lásd erről részletesen *Schaffner* Geschichte der Rechtsverfassung Frankreichs I. köt. 275. l.

²⁾ »*Aprehension de fait equipolle à saisine.*«

³⁾ L. *Schaffner* i. m. III. köt. 328—329. l.

⁴⁾ L. Ezekről bővebben *Gundermann* Englisches Privatrecht 192. s köv. l.

nyomaira is akadunk, még pedig már a régiebb időkben. Így *Pozsonynak* 1439. évről, *Sopronnak* 1480. évről van telekkönyve, *Kassán* is volt már a XVI. században telekkönyv, mely azonban nyom nélkül elveszett. ¹⁾

De még a régi római jog szerint is ünnepélyes cselekvények igényeltettek a tulajdonjog átruházásához. Ilyen cselekvény az *in jure cessio* ²⁾ és a *mancipatio* ³⁾ mindkettőt csak a justinianusi törvényhozás törölte el s hozta be a tradítiót, ⁴⁾ mely a római jognak Európa legtöbb államaiban törént felvétele folytán általánosan elterjedt.

Szóval, a mint a mondottakból látható, minden nép, fejlődésének már első szakában, meggyőződésére jutott annak, hogy az ingatlanok átruházása alkalmával a szerzett jog bizonyos nyilvános és ünnepélyes cselekvény által minden megtámadás ellen biztosítható, mi, tekintve az ingatlanok nagyobb értékét és jelentőségét, természetesnek tűnik fel, minél fogva

¹⁾ V. ö. *Schneider* : A jelzálogi és telekkönyvi rendszernek elmélete, 18. l.

²⁾ Az *in jure cessionál* fogva a tulajdonjog a magistratus ítélete folytán szállott át az új szerzőre. A tulajdonos azzal a féllel, kivel szerződni kívánt, megjelent a magistrátus előtt, hol is az új szerző felperesként lépve fel, kérte a tulajdonjognak részére leendő megítélését, a rei vindicationál szokásos szokat használva, az átruházó elmulasztotta a contradictio érvényesítését, s a praetor ennél fogva az ügyet tárgyát képező dolgot az új szerzőnek ítélte. L. bővebben *Puchta* Institutionen des römischen Rechts II. k. 142. lap.

³⁾ Eme annak idején igen nagy szerepet játszott átruházási cselekvénynek csak bizonyos dologra nézve volt helye, s ezekre nézve az *in jure cessio*t pótolta. A cselekvény 5 római polgár mint tanu előtt ment végbe, kikhez egy hatodik járult, ki egy mérleget tartott és liberpensenk neveztetett. A jogszerző — *qui mancio accipit* — ingóságoknál megfogta a dolgot következő szavakkal : »hunc ego et jure quiritium meum esse ajo, isque mihi emptus est hoc aere aeraeque libra«, azután egy darab érczel a mérlegre ütvén, a vételárt átadta az eladónak. Ingatlanoknál az átruházott dolog megfogása elmaradt, s azért a mancipationak nem kellett szükségképen a helyszínén történnie. V. ö. *Puchta* i. m. II. köt. 542. l.

⁴⁾ A birtokátruházásnak két kelléke volt: az egyik a *justa causa*, a másik a tradíció. A *justa causa*t képezte a felek egyező akaratkijelentése, melynél fogva az egyik a birtokot átruházni, a másik megszerezni kívánja. Mi minden nyilvánosság s ünnepélyesség nélkül ment végbe.

természetes az is, hogy a nép fejlődésének előrehaladásával s a forgalom növekedésével nem a biztonságot nyújtó intézmény eltörlése, hanem annak a változott viszonyoknak megfelelő alakba öntött reformja lett volna a fejlődés természet-szerű menete.

És valóban nem is az előrehaladás és a forgalom növekedése volt annak oka, hogy a nagyobb forgalom mellett nehézkessé vált s csak az akkori kor fogalmaihoz illő sallangokkal felcizfrázott szerzési mód nem alakíttatott át egy a változott viszonyoknak megfelelő, de a nyilvánosság alapelveit szem előtt tartó intézménynyé, hanem egészen kiküszöböltetvén, egy teljesen ellentétes alapon álló rendszernek engedve át a tért; ez egyedül az idegen jog recepcziójának következménye volt.

Hogy a traditionális átruházási rendszer a római jog recepcziója folytán honosult meg, az kétségbe vonhatlan tény, azt pedig, hogy a recepczió a fejlődés természetszerű menetét terelte más irányba, első sorban azoknak a népeknek története tanúsítja, melyeknél a római jog elfogadásra nem talált.

Igy a skandináv államokban a régi germán intézmények az ezeknek megfelelő alapelvek szerint módosítottak; p. o. *Svédországban*, hol a nyilvános és ünnepélyes átruházás folyton érvényben maradt, egy 1734. évben újra szabályoztatott s legujabban az 1875. év június 16-án és szeptember 14-én kelt törvények által módosított. E törvények szerint mindenki, ki bármely czímen ingatlant szerez, a legislatiót (lagfart) annál a törvényszéknél, melynek területén az ingatlan vagyon fekszik, kieszközölni tartozik; köteles e végből felmutatni szerzési okmányait, melyek a törvényszéken felolvastatnak, s ha semmi akadály sem forog fenn, az új tulajdonos az e célra vezetett könyvbe (lagfarts book) beiktattatik. Példája ennek *Anglia* is, hol a nyilvános átruházás mindig fentartatott s az 1862. évi június 29-én hozott törvény által korszerű szabályozást nyert. Példája *Lengyelország*, melyben az ingatlanok terhelhetésére nézve már nagy Kázmér viszlizei statútuma által nyilvánosság hozatott be, s már a XV. században nyilvánkönyvek vezettettek, melyeket míg a német államokban a római jog még a meglevőket is kiszorítá helyéből, ott a kor viszonyaihoz idomitva tökéletesíteni törekedtek, mely törekvés

eredménye az 1588. évben alkotott törvény volt, mely minden dologbeli jog elsőbbségét a telekkönyvbe leendő bevezetéstől tette függővé, s ki ezt elmulasztotta, csak személyes joga volt. És így állott ez fenn mindaddig, mig nem Lengyelország felosztása folytán az osztozó nagyhatalmak törvényei léptek a hazai jog helyébe. De példái maguk azok a németországi városok is, melyekben a római kultúra a nyilvánkönyveket nem birta kiszorítani helyéből, s melyek őrizték tulajdonképen meg ez intézményt, s fő eszközlői voltak annak, hogy az a mult században ujja születte, a dologi jogok rendszerét a haladó közgazdasági intézményeknek megfelelő mederbe terelte. Peldái végül a mi városaink is, melyekben a telekkönyvek mindinkább elterjedtek s tökéletesbítették.

Igaz, hogy ez ellen az az ellenvetés lenne érvényesíthető, hogy ha a nyilvánosság fejlődése a nyilvánkönyvnek rendszerére vezet, hogy lehet az, hogy Rómában az ünnepélyes átruházásokat a fejlődésnek későbbi szakában a magán átruházás rendszere váltotta fel. Ennek oka, nézetem szerint, a viszonyok közötti ama nagy különbségben rejlik, mely a római nép s Európa mai népei között jelentkezik.

A rómaiaknál a munka a rabszolgák teendője volt s ennél fogva a termelés és termények felhasználása kasztszerűleg el volt különözve egymástól, s ez egyik fő oka, hogy a rómaiak dologi joga oly hiányos volt, mily kitünő volt kötelmi joguk. E mellett nem tévesztendő az sem szem elől, hogy a mai közgazdasági eszmék, a keresztyén kultúra e nagyszerű művei, előttük teljesen ismeretlenek valának. Ismeretlen volt tehát a pénz jelentősége felőli mai fogalom, a hitelnek mai jelentősége, a realis hitel lényege, feltételei és hatálya, úgy mint azokat a mai tudomány megállapította; ismeretlen volt a tulajdon és jelzálognak a mai forgalomhoz idomítva felállított fogalma, s a birtok mozgósításának előnyei. A hitelnek teljes hiánya¹⁾ mely ennél fogva általánosan uralgott, a közgazdasági életnek az állam és társadalmi élettel való összhangba hoza-

¹⁾ Igen különös jelenség, hogy minél ingatagabbá vált a hitel a számos törvényes és kiváltságos jelzálogok folytán, a törvényhozás nem hogy azokat megszorította volna, hanem folytonosan szaporította. Elte-

talát megakadályozta, valamint megakadályozta a földművelés, ipar és kereskedelem között szükséges összeköttetés törvényes rendezését is. ¹⁾ Szóval, a római élet egészen más légkörben mozgott mint a mai, és a dologi jog terén való fejlődését s ebből az egész államéletre származó hátrányokat épen a közgazdasági elveknek e téren való fel nem ismerése s a jognak a nemzetgazdaság követelményeire tekintet nélkül történt alkalmazása okozta; ez indokolja azt is, hogy a dologi jog teljes rendszere, úgy mint az a római jogban meg van állapítva, ma már sehol sem áll fenn.

A ma uralgó rendszerek ugyanis:

a) a *francia rendszer*, mely — a telekkönyvi s jelzálog-rendszer helyes irányban való reformálására nézve tett, de meghiúsult kísérletek után ²⁾ — a Napoleon által kiadott polgári törvénykönyben ³⁾ nyert szabályozást. E törvény sze-

kintve a fiscusnak folyton szaporított előjogaitól, M. Aurelius óta a házépítésre adott kölcsönnek, Constantin óta a kiskoruak, Justinianus óta a házastársak s hagyományosok követelései ruháztattak fel törvényes zálogjoggal. Oka ennek — mint habár drastikusan, de találón megjegyezi *Lührsen* — hogy a rómaiak minden adóst hasztalan korhelynek néztek, ki ellen minden igényt védeni kell. (III. német jogászy. évkönyve I. k. 86. l.)

¹⁾ V. ö. *Mascher*, Das deutsche Grundbuch und Hypothekenrecht, 529. lap.

²⁾ Már XIV. Lajos tett e részben kísérletet, de jöllehet erre vonatkozólag 1673-ban márczius 6-án kiadott edictuma ugyanazon hó 26, a párisi parlament lajstromába bevezettetett, annak élete igen rövid volt, minek okát *Colbert* akkori miniszter következőleg adja elő: »a parlament ezeket a szép intézményeket, melyek a pairek hidra fejét levágták volna, nem akarta tűrni, mert az udvari nagyságok általa teljesen megsemmisülnének, minthogy legnagyobb részüknek több adósságuk mint vagyonuk lévén, nem találnának többé segélyforrásra, ha birtok- s hitelviszonyaik nyilvánossá tétetnének.« (L. *Mascher* i. m. 97—98. l.) Valamivel kedvezőbb fogadtatásban részesült XV. Lajosnak 1771. évi június hóban kiadott edictuma, mely főleg a tulajdonszerzés biztosságát akarta a nyilvánosság által megállapítani (L. *Bauerbrand* Institutionen des französischen Civilrechts 263. l.), e törvény azonban számos biányai folytán a forradalom törvényhozása által egy másikkal pótoltatott, mely egészen a nyilvánosság s különlegesség elveire alapított törvény VII. Brumaire 11-én (1798. nov. 1.) hozatott. (L. ezt részletesen ismertette *Philippi*, Versuch über das Hypothekenrecht in der preussischen Rheinprovinz 9. l.)

³⁾ E plg. tvk. hiv. elnevezése többször változott »Code Civile« neve

rint elvül van felállítva, hogy a tulajdonjog a felek közötti szerződés által szereztetett meg, s a mint a szerződés létrejött, a tulajdonjog minden további cselekmény hozzájárulása nélkül megszerzettnek tekintendő, ¹⁾ és pedig — a Code civile szerint — a terhes szerződéseknél a tulajdonos feltétlen jogot nyert, a viszteher nélkül történt oly átruházásoknál azonban, melyek tárgya jelzálogul szolgálhat, arra nézve, hogy az átruházás feltétlen s így mindenki ellen érvényesíthető hatálylyal birjon, szükséges, hogy az bejegyeztessék. ²⁾

A francia törvény által szabályozott bejegyzés azonban nem telek- vagy jelzálogkönyvbe történik, hanem egyedül abban áll, hogy a létrejött jogügylet egy erre rendelt könyvbe egész terjedelmében bevezettetik. E bevezetést a jelzálogőr valamelyik fél egyszerű kérelmére teljesíti a nélkül, hogy a jogügylet érvényét vagy szabályosságát megvizsgálni, s ennek folytán a bejegyzést megtagadni jogában állana ³⁾; az egész nyilvántartást a jegyzőkönyvből készített betűsoros tárgymutató képezi. Ez az egyedüli eszköz, mely által a már előbb szerzett bejegyzések felől tudomást szerezni lehetővé válik.

Az ingatlanok szerzési rendszerének e gyarlósága folytán, melynek hátrányai a még gyarlóbb jelzálog-rendszer mellett még kirívóbban jelentkeztek, a reform utáni ohajok mindinkább nyilvánultak, ⁴⁾ melyek folytán a kormány nagyobb mérvű reformok eszközzésére határozván el magát, *Martin* igazságügyi miniszter 1841. évi május 7-én az összes

zet alatt hirdettetett ki, I. és III. Napoleon alatt azonban »Code Napoleon« nevet nyert, míg a Bourbonok s Lajos Fülöp uralma, valamint a mostani köztársaság alatt ismét az eredeti »Code civile« elnevezés vétetett hivatalos használatba. L. *Puchelt*, Das rheinisch französische Privilegien- und Hypothekenrecht, 4. l.

¹⁾ Ez az elv valószínűleg a német »dinglicher Vertrag«-ból vétetett át. L. ennek bizonyítékait *Hoffmann*, Vom titulus und modus acquirendi 15-ik lap.

²⁾ Code Civile art. 939—941.

³⁾ *Zachariae* Handbuch des französischen Civilrechts (VI. kiadás) I. k. 549—555. l.

⁴⁾ Mindinkább gyakoriabbakká váltak azok az esetek, hogy nem az eladó tulajdonát képező birtok adatott el, vagy oly vagyonra, mely nem az adós tulajdonát képezte, zálogjog engedélyeztetett. »Celui qui

felebbezési bíróságokat és jogi facultásokat a reformok mi módon leendő létesítése iránt véleményadásra szölitotta fel. A beadott vélemények ugyan általában a reform szükséges voltát hangoztatták, de igen kevés volt közöttük, mely a gyökéres reform terére bátorzkodott volna lépni. ¹⁾ E terjedelmes munkálatoknak azonban, melyek kétségkívül igen sok becses anyagot tartalmaznak, nem volt közvetlen eredményük; az ezek alapján készült kormányjavaslat ugyanis, mely 185 $\frac{1}{2}$ évben terjesztetett a parlament elé, még általánosságban sem fogadtatott el. ²⁾

Ámde a javaslat elutasítása a reformok szükséges voltát elenyésztetni nem birta, s a törvény hiányainak a hitelre való hátrányos befolyása is érezhetővé kezdett válni, mely hátrányok az 1852-ik évi február 28-ikán alkotott törvény által a földhiteltársulatoknak adott kedvezmény által sem orvosoltatván, a kormány ujabban megkezdette a reform iránti tanácskozásokat, melyek eredménye az 1855. márczius 23-án kiadott törvény lön.

Ámde, mint helyesen megjegyzi Mittermayer, e törvény is a félszegség jellegét hordozza magán, ³⁾ és általa a meglevő

achète — így szólalt föl Dupin, mint procureur général a semmitőszék előtt — n'est pas certain de rester propriétaire, celui qui paye de ne pas être obligé de payer une se conde fois, et celui qui prête de être remboursé. Lásd *Jonas Studien über das französische Civilrecht* 68. l.

¹⁾ Így arra a kérdésre, ha vajjon az ingatlanok tulajdonainak megszerzése telekkönyvi bejegyzéstől tétessék-e függővé, 22 főtörvényszék közül 20 nyilatkozott a bejegyzés mellett s mégis ezt alig egynehány vélte a telekkönyvi rendszer szerint eszközendőnek. A bejegyzés feltétlen hatálya mellett pedig csak 1 főtörvényszék nyilatkozott. (Lásd az e részbeni véleményeket részletesen *Philippi* idézett művében, 455—488. lap.)

²⁾ Az e részben folyt tárgyalásokra nézve lásd *Mittermayer Über das richterliche Pfandrecht nach den neuen Zeugnissen der Fortbildung in der Gesetzgebung.* (Archiv für die civilistische Praxis XXXIX. kötet, 133. s köv. lap.)

³⁾ Archiv für die civilistische Praxis XXXVII. köt. 471. lap. — Egyébként e törvény magában Franciaországban is igen élesen megtagadtatott, különösen *Pont* által a »Revue critique de legislation et de Jurisprudence«-ben.

rendszer gyökeres reformja, s ennél fogva a baj elhárítása nem sikerülhetett.

Az e törvény által létesített legnagyobb reform az volt, hogy a tulajdonjognak élők között való átruházásánál harmadik személyek irányában csak akkor van hatálya, ha az átruházási szerződés bejegyeztetett.¹⁾ De mily kevés biztonságot nyújt e rendelkezés is a Franciaországban fennálló bejegyzési rendszer gyarlósága mellett! Kinek érdekében áll, megtámadhatja ugyan a harmadik személy javára történt átruházást, ámde a felől, hogy jogosítva volt-e erre az átruházó s mily követelések érvényesíthetők ellene? rendszerint tudomást nem szerezhet.

Valóban csodálni kellene, hogy oly előre haladott nemzet, mint a francia, nem képes e részben a valódi reform terére lépni, ha az ezt okozó sajátlagos viszonyok elől szemet hunynánk.

A megszokottságon kívül, mely a meglevő intézmények hiányai mellett is az azokhoz való ragaszkodásnak fő eszközlője, számos más tényező is működött közre, s azok együttes működése a gyökeres reform-törekvéseket ellensúlyozta.

Első és fő ezek között a francia irodalomnak a német telekkönyvi rendszer irányában tanusított ellenszenve volt, melynél fogva minden alkalommal csakis annak árnyoldalait tüntették fel, s előnyeit nemcsak elhallgatták, de gyakran fel sem fogták. A francia jogászoknál főleg a jog szempontja volt az irányadó s a nemzetgazdasági tekintetek egészen figyelmen kívül hagyattak. Maguk azok a jogtudósok, kik a törvény egyes intézkedéseit kárhoztatták,²⁾ nem bírtak a

¹⁾ Az idézett törvény 3. §-a szerint ugyanis: »jusqu' a la transcription des droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux triers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont causés en se conformant aux lois.« Ez az intézkedés volt az, melyet a törvényjavaslat felől teendő jelentésre kiküldött bizottság előadója, mint az eddig már tűrhetlenné vált állapotok javítására szolgáló eszközt különösen kiemelt. L. Jonas i. m. 68. l.

²⁾ Igy p.o. Mourlon, ki a törvényes jelzálogok intézményére vonatkozólag egész bűnlajstromot közöl. L. Traité théorique et pratique de la transcription. 478. l. és Pont idézett művében.

telekkönyv czélja és feladata iránt érzékkel, hát még azok, kik ennek elvileg ellenesei voltak. Hivatkozhatunk erre nézve azok műveire. *Huc*, a hirneves toulousei tanár, a telekkönyvi rendszer behozatala által a birtokot a középkor hűbéri intézményeihez hasonló korlátok közé látja szorítotttnak, mely a forgalmat minden lépten nyomon gátolja, s következményeiben oda fogna vezetni, hogy az egyéni jog az állam beavatkozása által teljesen háttérbe szoríttatnék. ¹⁾ Avagy nem méltán kételkedhetünk-e, hogy *Troplong* kellőleg megismerkedett a telekkönyvi rendszerrel, midőn annak, a francia rendszerrel szemben, egyik fő hátrányaként költséges voltát emeli ki, midőn tudva lévő dolog, hogy Franciaországban a bejegyzésekért oly nagy díjak szedettek, minők mására sehol sem találunk. ²⁾ Avagy nem indokolja-e, ha ily véleményre jutunk, midőn en registrement igazgatósága jelentésében a telekkönyvek behozatalát Franciaországban azért tartotta kivihetetlennek, mert e rendszer csak oly államban alkalmazható, melyben minden birtok egy kellőleg elhatárolt kompakt egész képez, s bizonyos ismert elnevezéssel bir. E rendszer behozatala tehát egyértelmű lenne azzal, hogy a XIX. század birtokviszonyai a XVI. századéival azonosaknak tekintetnek. ³⁾ De még az 1855. márczius 23-ki törvény indokolása is tanúsítja a telekkönyvi rendszer iránti érzék hiányát, midőn az a

¹⁾ Legkevésbé lenne elfogadható oly rendszer — mond *Huc* — mely a katasztert akarná a tulajdonjog czímének alapjává tenni. E rendszer következménye lenne, hogy a tulajdonátruházások vagy bármely más dologbeli jogok szerzéséhez szükségképen a bíróság vagy valamely közhitelű személy közbenjárása igényeltetnék, mi által a forgalom szabadsága minden lépten nyomon oly akadályokba ütköznék, minőket korunk többé el nem tűrhet. E rendszer oda fogná magát kinőni, hogy a hatóság a tulajdonjog investitúráját adományozó közegnek fogná magát tekinteni vagy ilyennek fogna a közönség által tekintetni. *L. Huc* Recueil de Legislation de Toulouse, 1866.

²⁾ *Flandrin* 200 frankos adásvevési szerződés lajstromozási és átíratási illetékét 24 frank 10 centimre számítja, a bélyegen és a közjegyzői díjon felül. *Gr. Casabianca*, mint a senatus által a közjegyzői törvény tárgyalására kiküldött bizottság előadója, pedig e költséget 27 frank 10 centimre számítja.

³⁾ *L. Jonas* i. m. 71. l.

többi között így szól: a nyilvánosság rendszerének behozatala oly alakban, mint azt a II. Brumaire törvény tervezte a bevezetési kényszert eredményezné, mely kivihetetlen és ellentétben áll a szabadsággal, melyet a francia még mind ennél többre becsül. ¹⁾

Ha a szaktudósok és az irányadó körök e felfogása mellett még figyelembe vesszük, hogy az 1855-iki törvény a Napoleon kultusz fénykorában látott életet, midőn a nagy császárnak tulajdonított törvényhozási művön ²⁾ történendő minden lényegesebb változás heves ellenzésre talált volna, nem lehet csodálni, hogy gyökeres reform helyett oly félszeg intézmény került napfényre, mint az említett törvény, mely távol esik attól, hogy azt az eredményt, melyet tőle vártak: a földbirtok biztonságának és a hitel megszilárdításának eszközlője legyen.

Hogy állításom, miszerint csak is a Franciaországban uralgó viszonyok, és az ezek légkörében kifejlődött, sőt mondhatni, meggyökerezett véleményáramlat, és nem az intézmények életrevalósága volt indoka annak, hogy ez intézmények élete ma is tart Franciaországban, tanúsítja a fejlődés menete azokban az államokban, melyekben a francia törvény szintén behozatott.

Bádenben már a francia polgári törvénykönyvet életbe léptető 1809. évi december 22-én kelt rendeletben történtek erre vonatkozólag egyes módosítások, melyek azonban elégteleneknek bizonyulván 1810. évi márczius 10-én és ápril 18-án, továbbá 1819. augusztus 19-én kelt rendeletekben és az 1822. évi szeptember 6-án kiadott utasításban ujakkal pótolattak.

E módosítások a francia törvénynek a tulajdonszerzésre vonatkozó intézményeit is lényegesen átalakították. Jelesül:

Kimondatott, hogy ki ingatlant szerez, tartozik szerzési czímét a telekkönyvbe bejegyeztetni, s a bejegyzés megtörténte

¹⁾ L. *Mittermayer Archiv für die civilistische Praxis* XXXVI. köt. 471—475. l. Hasonló nézetben van *Troplong* is. V. ö. *Roscher National Oekonomie des ackerbaues* 410. l. 7) jegyzet alatt.

²⁾ A napoleoni kultusz (lásd p. o. *Troplong* privil. et hypotheques 1. 2. lap) annyira elferdítette gyakran a valóságot, hogy sok törvényhozási művet tulajdonítottak a nagy császárnak, melybe semmi része sem volt. V. ö. *Pruchelt* i. m. 4. l.

előtt sem tulajdonjogát nem érvényesítheti, sem zálogjogot nem engedélyezhet. ¹⁾

A bejegyzés előtt a szerződés megvizsgálendő, s csak akkor, ha az jogérvényesnek találtatik, jegyzendő be. ²⁾

Ámde ezek az intézmények sem elégitették ki a közvéleményt s már 1854-ben adott be *Mayer* képviselő a törvényhozás elé egy javaslatot, mely a telekkönyvi ügynek egészen radikális irányban s a különlegesség és nyilvánosság rendszere alapján leendő szabályozását tűzte ki célul, s mely javaslat az ennek megvizsgálására kiküldött bizottság véleménye alapján kellő figyelembe vétel végett az államminiszteriumhoz utasítottatott, ³⁾ azonban máig a fennálló rendszeren változás nem történt. *Hollandiában*, hol 1811. január 1-től kezdve szintén a francia törvény lépett hatályba, annak az ingatlanok szerzési módjára vonatkozó szabályai szintén lényeges módosítást szenvedtek az 1838. évi október 1-én életbe lépett polgári törvénykönyv ⁴⁾ ide vonatkozó intézkedései által, melyekben kimondatik, hogy: *a bejegyzés képezi az ingatlanok tulajdonjogának alapját*. Az átruházás a felek egyező akaratkijelentése által történik (Art. 1538.), s annak folytán bejegyeztetvén, a régi tulajdonos ellen bejegyzések többé nem eszközölhetők. A bejegyzésnél sem a szerzés czimének kimutatása nem igényeltetik, sem az okmány érvénye a bejegyzés alkalmával meg nem vizsgáltatik.

¹⁾ L. 1809. decz. 22-iki törvény. Art. 22.

²⁾ Bádeni Landrecht, Art. 2127. nro. 1. Ez igen lényeges eltérés a francia törvénytől, mely szerint a jelzálogőr az átruházási okmány érvényét vizsgálalni nincs jogosítva.

³⁾ E javaslat szerint nemcsak a tulajdonjog, hanem a szolgalmi jog s mindazok a jogok, melyek által a tulajdonjog korlátoztatik, csak telekkönyvi bejegyzés által lennének szerezhetők. Elbirtoklás útján való szerzés az ingatlanokra helyt nem foghat. A bejegyzett tulajdonos joga bizonyos határidő lejárta után többé meg nem támadható. E javaslat részletesen ismertetve van *Mittermayer* által az Archiv für die civilistische Praxis XXXVIII. kötetében 127—128. lap.

⁴⁾ A bizottságnak, főleg a javaslat radikális iránya folytán voltak aggályai, így különösen veszélyesnek tartotta az elbirtoklás kizárását (*L. Mittermayer* i. h. 128. 1.

⁵⁾ E törvény czíme: »De nederlandsche voltboken.«

Belgiumban szintén igen élénken és hosszabb időn át foglalkoztak a Code civilnek a telekkönyvi s jelzálogrendszerre vonatkozó intézményei módosításával, mely munkálatok eredménye az 1851. évi december 6-án kelt törvény lett, mely a Code civile III. könyvének XVIII. czime helyett lépett hatályba. E törvény szerint a tulajdonjog harmadik személyek irányában csak akkor érvényesíthető, ha az az erre rendelt könyvbe bejegyeztetett. Kivételt csupán az örökösödés képez, mert ennek folytán a tulajdonjog magának a törvénynek erejénél fogva száll az illetőre a nélkül, hogy erre nézve bármely további jogcselekvény, s ennél fogva a bejegyzés is igényeltetnék. ¹⁾

Lengyelországban, hol a tilsiti békekötés után 1807. a Code civile szintén behozatott, már az 1818. évi ápril 20-án kelt s július 20-án kihirdetett törvény által egyelőre az úri és a városi javakra nézve a Code civile III. könyvének XVIII. fejezete hatályon kívül helyeztetett, mely törvény az 1825. június 13-án kiadott törvény által minden minőségű birtokra kiterjesztetett. E törvény főleg a porosz törvény után készült. Ki van benne mondva, hogy az ingatlanok tulajdonjogainak megszerzéséhez telekkönyvi bejegyzés igényeltetik s harmadik személyek irányában az, ki a telekkönyvbe bejegyeztetett, tekintendő valódi tulajdonosnak.

E rövid vázlatból is látható, hogy a francia törvénynek a tulajdonjogszerzésre vonatkozó szabályai Franciaországban kívül termékeny talajra találni nem birtak, mi életrevaló és a kor szellemének megfelelő intézménynyel aligha történt volna, minél fogva bátran kimondhatjuk, hogy azok gyarlóságának e tény is egyik nyomós bizonyítékául szolgál.

b) *A német rendszer* a római jognak Németországban történt felvétele után némely helyeken az »Aufassung« intézménye továbbra is érvényben maradt, azonban régibb alakjának jelentősége mindinkább háttérbe szorult, s a bejegyzés jelentősége nyomult mindinkább előtérbe, mennyiben ez

¹⁾ Lásd e törvény részletes ismertetését *Philippi* idézett művében, 30. s köv. lapon.

tekintetett a tulajdonjog átruházását tulajdonképen létesítő cselekménynek. ¹⁾

Mind e mellett a receptció utáni jogállapot Németországban igen különböző volt: Jelesül:

1. Mig a régibb jog szerint a bíró közreműködése csak magára az átruházás cselekményére vonatkozott, utóbb több helyen e közreműködés magának az átruházásnak alapjául szolgáló jogügylet létesítésénél is kötelezővé tétetett. A bíró megvizsgálja a szerződés kül- és belkellékeit és érvényét s az átruházást csak abban az esetben jegyzi be, ha mindezeket rendben találja.

Azonban e hatósági közbenjárás is különböző módon volt és van szabályozva:

a) némely törvény szerint ugyanis, ha a bíróságnál, illetve az erre rendelt közhitelű személynél (közjegyzőnél) kellő bejelentés elmulasztatott, az ügylet semmis és a szerződéstől mind a két fél jogositva van visszalépni; ²⁾ más törvény szerint a szerződés ugyan érvényes marad, de attól bizonyos joghátrányok mellett bármelyik fél visszaléphet. ³⁾

b) több törvény szerint a szerződés érvényére annak közhitelű személy közbenjöttével történt létesítése nincs befolyással, s a tulajdonjog átruházása traditio vagy bejegyzés által történik; más törvények szerint a bíróságnál történt bejelentés lépett az »Auflassung« helyébe s a tulajdonjog a szerződés helybenhagyásának ténye folytán száll az illetőre, a traditio pedig csak tényleges birtokot ad, mely a tulajdonjogra befolyással nincs. ⁴⁾

2. Más helyeken a természetszerű fejlődés kevésbé zavartatott meg menetében, s ott a tulajdonjog »Auflassung« vagy bejegyzés útján szereztetik. ⁵⁾

¹⁾ Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts. II. köt. 172. l.

²⁾ Így a kurhesseni, braunschweigi, némely szász törvények s a solmsi Landrecht szerint. L. Roth Bayerisches Civilrecht II. k. 136. §. 39, 40. és 41. jegyzet alatt.

³⁾ Stobbe II. köt. 173. lap.

⁴⁾ U. a. i. h.

⁵⁾ Így a revid. Lübicher Recht; a hamburgi Stadtrecht, a lüneburger Stadtrecht szerint stb.

3. Más helyeken pedig elfogadtatott a római jognak az az alapelve, hogy a tulajdonjog csak traditio útján ruháztathatik át, s ha megkivántatik is bejegyzés, ez nem a tulajdonjog szerzése, hanem csak arra nézve igényeltetik, hogy a tulajdonos bizonyos ettől függő jogokat gyakorolhasson p. o. jelzálogokat engedélyezhessen.

Ha ezek után a mondottakat összefoglaljuk, főleg két irányt látunk a tulajdonjogszerzés módjára nézve Németországban meghonosulva :

1. hogy a tulajdonjog csak telekkönyvi bejegyzés által szereztetik meg ;

2. hogy a bejegyzés nem szerzési módját képezi a tulajdonjognak, s ez más uton (p. o. traditio által) szereztetik meg, de be kell jegyeztetni a tulajdonjogot azért, mert jelzálogot csak az engedélyezhet, ki a nyilvánkönyvben tulajdonosként van bejegyezve, vagyis a tulajdonjog csak a jelzálogszerzés céljából tartatik nyilván.

Az előbb említett nyilvánkönyvek a telekkönyvek, míg az utóbbiak csupán jelzálogkönyvek.

A telekkönyvi rendszer, vagyis az, mely szerint a tulajdonjog rendszerint csak is a nyilvánkönyvbe történt bevezetés által szereztetik meg, fennáll : Ausztriában, ¹⁾ Szászországban, ²⁾ Szász Weimárban, ³⁾ Szász Altenburgban, ⁴⁾ Szász Coburg Gothában, ⁵⁾ Nassauban, ⁶⁾ Szász Meiningenben, ⁷⁾ Mecklenburgban — a városi ingatlanokra nézve, ⁸⁾ Braun-

¹⁾ Ausztriában ennek már régibb időkben vannak nyomai (L. ezekre nézve *Schnierer* a telekkönyvi és jelzálogi rendszernek elmélete, 16 s köv. l. — és *Zlinszky* : Telekkönyvi rendtartás, 15 s köv. l. Az elv határozott szabályozást a polgári törvénykönyv, az eljárás az 1871. július 25-én kelt telekkönyvi rendelet által nyert.

²⁾ Az 1863. évi polgári törvénykönyv és az 1865. évi január 9-én kelt telekkönyvi rendtartás által.

³⁾ Az 1845. jan. 1-én kelt törvény folytán.

⁴⁾ 1852. okt. 12-én kelt törvény.

⁵⁾ 1859. június 9-ki törvény.

⁶⁾ 1851. május 15-ki törvény.

⁷⁾ 1862. jul. 10-ki törvény.

⁸⁾ 1857. december 21-ki törvény.

schweigban, ¹⁾ Lichtenstein herczegségben, ²⁾ Newpomerania és Rügenben, ³⁾ Hamburg ⁴⁾ és Brema ⁵⁾ városokban, Schwarzburg Sondershausenban, ⁶⁾ a hesszeni nagyfejedelemségben, ⁷⁾ és — melyet legelőbb kellett volna emlitenem — Poroszországban, ⁸⁾ míg a hohenzollerni, ⁹⁾ lauenburgi, ¹⁰⁾ Reus, ¹¹⁾ Schwarzburg Rudolfstadt ¹²⁾ herczegségekben, — Hannoverában ¹³⁾, Oldenburgban, ¹⁴⁾ Waldeckben, ¹⁵⁾ Bajorországban ¹⁶⁾ és Würtembergben ¹⁷⁾ csak jelzálogkönyvek léteznek.

Ama további igen fontos különbséget, — mely szerint némely helyen a jogügylet érvénye függ attól, hogy közhitelű személynél vagy hatóságnál bejelentették, más helyeken pedig csak a bejegyzés alkalmával vizsgálja meg a hatóság az ügylet érvényét és az okmány belső és külső kellékeit, míg végül ismét más helyeken a hatóság csak arra szorítkozik, hogy megállapítsa, ha vajjon a felek szabályszerűleg kijelentették-e akaratjukat a birtok átruházására vonatkozólag, és ez az akaratkijelentés a birtokkal való rendelkezésre jogosított féltől származik-e? — ezuttal mellőzöm, mert e kérdéssel részletesebben akkor foglalkozandok, midőn a bejegyzés miként leendő eszközléséről fogok szólni.

Egyelőre a mellett a kérdés mellett maradok: ha vajjon célszerű és szükséges-e, hogy a tulajdonszerzés rendszerinti

1) 1837. júl. 24-iki és 1842. márczius 3-iki törvények.

2) Az osztrák törvény behozatalával 1809. január 1-én.

3) 1867—8. évi törvény.

4) 1868. december 4-iki törvény.

5) Erbe und Handfesten Ordnung 1860. évben.

6) 1857. júl. 20-iki törvény.

7) 1858. sept. 15-ki törvény.

8) Az 1872. május 5-én kelt s korszakot alkotó jeles törvény.

9) 1857. ápril 24-iki törvény.

10) 1860. május 26-iki törvény.

11) 1845. decz. 24-ki törvény.

12) 1856. jun. 6-ki törvény.

13) 1864. decz. 14-iki törvény.

14) 1814. oct. 14-iki törvény.

15) 1863. junius 3-iki törvény.

16) 1822. junius 1-iki törvény, mely 1837-ben. legujabban pedig az 1856. évi junius 1-én kelt törvény által módosított.

17) Az 1825. ápril 15-én kelt s 1830-ban életbe lépett törvény.

módjául a telekkönyvi bejegyzés mondassék ki, vagy előnyösebb-e ennél a római traditio, vagy azon szerzési módok valamelyike, melyek Franciaországban és Németország egy részében fennállanak.

Ha e kérdésre válaszolni akarunk, a dolog természetéből kifolyólag mindenekelőtt azt kell vizsgálatunk tárgyává tenni, hogy mik a telekkönyvi rendszer előnyei, s melyek hátrányai szemben más rendszerekkel?

Nézetem szerint a tulajdonszerzésre nézve biztosságot csak is a telekkönyvi rendszer nyújt. A jogszerző meggyőződhetik, ha vajjon átruházó valóban tulajdonosa-e a birtoknak? s van-e és mennyiben korlátolva ebbeli joga? szóval, meggyőződhetik a jogilag létező birtokállapotról, s a szerzésnél biztos uton halad. Ez oly előnye a helyesen és következetesen keresztülvitt telekkönyvi rendszernek, melyet attól elvitatni nem lehet. A tulajdonos jogosítva van a tulajdonjogot egész teljességében gyakorolni. A többi rendszerek egyike sem biztosíthatja ezt az előnyt, nem győződhet meg róla, vagy legalább nem mindig győződhet meg, hogy az, kivel a francia rendszer szerint szerződik, vagy a római rendszer szerint traditio útján megszerezte a birtokot, tulajdonosa-e annak valóban, s volt-e jogosítva azzal rendelkezni, s sohasem lehet biztos a felől, hogy egy szép reggelen nem arra fog-e fölébredni, hogy a valódi tulajdonos magyarán szólva — kiteszi szűrét.

Ez igen nagy előny mellett számba sem vehetők azok a hátrányok, melyek a telekkönyvi rendszer ellen felhozatnak, s ezek között kétségkívül leggyöngébbek a francia jogászok érvei.

Fentebb röviden érintettem, hogy a francia jogászok legnagyobb része a bejegyzési kényszer a szabadsággal tartja összeférhetlennek. Ha azonban áll — mint kétségkívül áll is, hogy a telekkönyvi intézmény oly jogbiztonságot teremt, mely a forgalmi viszonyoknak lehetőleg megfelel, ez az intézmény nem állhat ellentétben a szabadsággal, mert minden oly intézmény, mely a jogbiztonságot mozditja elő, a szabadságot védi, s a szabadság álarcza alatt garázdálkodni szerető szabadoosságot szorítja kellő korlátok közé. És vajjon ha az a

törvény, mely a szerződésnek harmadik személyek irányában való hatályát a bejegyzéstől teszi függővé, nem sérti a szabadságot, mint sérti az, mely a bejegyzést a tulajdonszerzés módjaként jelöli ki, hiszen a bejegyzési kényszer úgy megvan az egyik mint a másik esetben. Helyesen mondja *Roscher*, hogy a nyilvánossági rendszer csak ott lehet veszélyes, a hol nincs szabadság, de a ho' valódi szabadság honol, ott elenyésznek a nyilvánosságnak mindazon veszélyei, melyek az abszolút uralom alatt az által, hogy az államhatalom a nyilvánosságot saját céljaira zsákmányolja ki, felmerülhetnek. ¹⁾

Nem bir nagyobb nyomatékkal *Troplongnak* az az érve sem, mely a német rendszer hibájául annak költséges voltát és lassuságát rója fel; hiszen a bejegyzés Franciaországban is szükséges, még pedig aként történik, hogy a szerzési okmány egész terjedelmében másoltatik le, mi kétség kívül időt rabló munka, mi a német rendszernél nem kívántatik meg; de ha valóban nehézkes és lassu e rendszer, de különben életrevaló, ebből nem az következik, hogy az egész rendszert eltöröljük, hanem, hogy hiányait orvosoljuk, mi, hogy lehető, alább kimutatni megkísérlendem.

Fontosabbak azok az érvek, melyek a telekkönyvi intézmény ellen a német jogászok részéről hozatnak fel, melyek közül azonban csak az újabb időben érvényesítettekre terjeszkedem ki, mert az ellentábor hívei maguk is csak ezeket tartják helytállóknak.

Legfontosabb ezek között és főérve a telekkönyvi rendszer elleneinek, melynek a porosz javaslat közzététele folytán *Ziebarth* adott ujabbán kifejezést, ²⁾ s melynek lényege oda irányul, hogy a tulajdonjog gyakorlata legünnepélyesebb manifestációját a birtokban leli, s mégis megszerezheti valaki a tulajdonjogot a nélkül, hogy a birtoklást megszerzené; s így más lévén a tulajdonos és más a birtokos, a tulajdonjog duplicitása, vagyis, hogy a jogszerű tulajdonos mellett egy a tulajdonjogot tényleg gyakorló létezzék — mi a német jelzálog törvényekben annyira gáncsoltatott — mellőzve nines. E

¹⁾ National Oeconomie des Ackerbaues 414. lap.

²⁾ Die Reform des Grundbuchrechts. Halle 1870.

mellett a tulajdonszerzésnek az általános érülettel ellenkező természetellenes módja van megállapítva, ha a birtok átadása nélkül a tulajdonszerzés lehefősége mondatik ki. Körülbelül hason aggályai vannak *Sternbergnek* is,¹⁾ ki azért a bejegyzés feltételei közé a birtok tényleges átadását is felvenni tartaná czélszerűnek, s viszont a tényleges átadás esetén a feleket az átruházás bejegyeztetésére büntetés terhe alatt kényszeritené.

Közel áll ezekhez, habár más alakba van öntve, az a vélemény, melynek *gróf Lippe* adott a porosz törvény törvényhozási tárgyalása alkalmával az urak házában kifejezést.²⁾ Szerinte a telekkönyvi rendszernél a forma megöli az anyagi jogot, mert a jogot a tényleges viszonyokkal ellentétbe helyezi. Más a tulajdonos mint kinek a birtok átadatott, s az ellen, ki a formaszzerű tulajdont megszerzi, az anyagi jog és igazság nem nyerhet érvényt. Különösen hangoztatta ugy e szónok, mint általában mind azok, kik a kormány javaslata ellen sikra szállottak, a kétszeres eladás s a tudatlan nép ez által leendő félrevezettetésének lehetőségét, főleg szemben azokkal az elvekkel, melyek a jó és roszhiszeműségre nézve általában uralkodóvá váltak. E szempontból támadta meg *Bornemann* is a porosz törvényt s az abban foglalt elvekre vonatkozólag mondotta, hogy a merev jog szempontjából tekintve ugyan következetes, de az erkölcsiséget és a valódi jog iránti érzéket sérti.³⁾ Különben *Bornemann* sikra szállott a telekkönyvi rendszer ellen a III. német jogászgyűlésen is⁴⁾, s főleg azért nem tartja azt általában elfogadhatónak, mert jogilag nem indokolható, szükséges volta pedig azokban az államokban, melyekben nem létezik, egyáltalán nem jelentkezett. Például

¹⁾ *Meditationes discontinuae über die Realkreditsfrage.* Berlin, 1872. I.

²⁾ *L. Werner: Das preussische Grundbuch und Hypothekenrecht nebst materialien II. Theil, Materialien 79. lap.*

³⁾ *Verhandlungen des III. deutschen Juristentages 78—82. l.*

⁴⁾ »Die Consequenz des starren Rechts — mond a Landr. eltörölni célzolt 25. §-ára vonatkozólag — haben die gegner des Paragraphen für sich, aber die Consequenz der Sittlichkeit und des waren Rechts hat der Paragraph für sich. Lásd *Werner* i. m. II. r. *Materialien* 90. l.

felhossa erre nézve Bajorországot, mely ország tanuságul szolgál arra is, hogy létezhet kitünő jelzálogrendszer a nélkül, hogy ez a telekkönyvi rendszerrel összeköttenék, s a tulajdonjog szerzése természetellenes és jogilag nem indokolható békókba szoríttatnék. Azt az álláspontot tartja fenn tehát az ősz jogász, melyen a bajor jelzálogtörvény alkotója: *Gönnér* ezelőtt négy évtizeddel állott.¹⁾ Végül érvényesített Németországban az is, mint annak idején a francia enregistrement igazgatósága felhozott véleményében, habár nem állíttatott fel oly mereven, mit e véleményes jelentésben a telekkönyv kivihetlensége; az érvelés lényegileg oda irányul, midőn az állíttatik, hogy a birtokrészletek elaprózása folytán a számos le- és hozzájegyzések miatt a telekkönyvben a kellő áttekintés igen megnehezítettetik, úgy szólva lehetlenné válik, s ennél fogva a telekkönyv tulajdonképi célját, mely a birtokállapot nyilvántartása lenne, vagy épen nem, vagy csak hiányosan fogná elérni, s a jóhiszemű szerzöt inkább ejthetné tévedésbe, mint ha telekkönyv nem is léteznék, mert így a nyilvankönyvbe bízva más uton és módon a valót megtudni feleslegesnek tartja, míg ellenesetben magának a dolog állása felől más uton és módon szerezne tudomást.

Ámde nézetem szerint ezek az érvek sem indokolják a telekkönyvi rendszer mellőzését.

Németországban a jelzálogkönyv szükséges voltát senki sem vonja kétségbe, s alig létezik jogász vagy nemzetgazdász, ki állítani merné, hogy a titkos jelzálog-rendszer és a kiváltóságos, törvényes és birói jelzálogok fenntartása nem fogná alapján semmivé tenni az egész jelzálog-hitelügyet; azt is alig fogja valaki kétségbe vonni, hogy a megfelelő jelzálog-rendszer követelménye, hogy a tulajdonos és a birtokállapot kellőleg nyilván tartassék, s ez az mi a jelzálogrendszernek a legnagyobb anomaliát szüli. A tulajdonjog nem telekkönyvi bejegyzés által szereztetik, de jelzálog csak bejegyzés által lévén szerezhető, a tulajdonos, ha jelzálogot akar engedé-

²⁾ *Gönnér* Commentar des Hypothecenrechts des Königr. Bayern 90. lap.

¹⁾ V. ö. *Mascher* i. m. 544. lap.

lyezni, birtokállását és tulajdonjogát kimutatni és bejegyezteni tartozik. Ebből származik azután az a visszás helyzet, hogy a birtokok egy igen tekintélyes részének két tulajdonosa van. A helyzet ez abnormitását igen kirívó szinekkel ecseteli a porosz törvény indokolása. A traditio által szerzett természetes tulajdon (natürliches Eigenthum) mellett — mond az említett indokolás — felállított a bejegyzett tulajdonjog. Az előbbi esetben a tulajdonos mint valódi tulajdonos szerepel, mert ő a birtokkal rendelkezik s azt át is ruházhatja, de meg nem terhelheti, mert erre csak a bejegyzett tulajdonosnak van joga. A valódi tulajdonos tehát esetleg birtokát jelzálogul nem kötheti le, s erre egy harmadik, egy költött tulajdonos, ki mint ilyen a telekkönyvbe be van jegyezve, van jogositva. ¹⁾

Ez a természetellenes helyzet volt az, mely a legelőkelőbb német tudósok által elítélve, mindinkább egyenlítetté utját a tiszta telekkönyvi rendszernek. Igen találóan festi a helyzet visszásságát s tarthatlanságát *Bluntschli*, ²⁾ de még meggyőzőbben *Mittermayer*, kit állítása szerint saját tapasztalatai tettek a telekkönyvi rendszer hívévé. *Mittermayernek* ugyanis különböző német államokban voltak birtokai; ezen államok egyikében a francia, másikában a traditionalis, harmadikban a telekkönyvi rendszer volt hatályban, neki tehát közvetlen tapasztalatokat szerezni volt módjában azokról az előnyökről, melyeket a telekkönyvi rendszer a többi rendszerekkel szemben nyújt. ³⁾

A jelzálogrendszer hátrányai tehát nyilvánvalók s azok párhuzamba sem állíthatók azokkal a hátrányokkal, melyek a telekkönyvi rendszer ellen a német szaktudók által érvényesítetnek.

Mert ugyan áll az, hogy a tulajdonjog gyakorlatának a birtok legjelentékenyebb kifejezése, és a telekkönyvi rendszer mellett a tulajdonjog birtoklás nélkül is megszerezhető; ámde kinek hibája, ha a tulajdonjog a birtok átadása nélkül szerez-

¹⁾ L. Motive 31. l.

²⁾ Deutsches Privatrecht 62. §.

³⁾ Archiv für die civilistische Praxis, XXVI. k. 410. lap.

tetik meg? Kétségkívül magának a jogszerzőnek. Az pedig, hogy tulajdonjog létezzék tényleges birtoklás nélkül, ép oly kevésbé jogi absurdum, mint általában nem absurdum az, ha a tulajdonos tulajdonjogát egy vagy más irányban nem gyakorolhatja. Hiszen a tradicionális rendszer mellett is megtörténhetik, a mint meg is történik, hogy a tulajdonos elesik a tényleges birtoktól, s azért mégis ő marad a tulajdonos és birtokát tulajdonkereset útján visszakövetelheti. Avagy a jelzálogrendszer mellett, ha a tulajdonos a birtokot nem terhelheti, nincs-e szintén tulajdonjoga egy lényeges részének gyakorlatától megfosztva?

A mi azt az ellenvetést illeti, hogy a telekkönyvi rendszernél a forma a lényegnek áldoztatik fel, s ennek folytán a rendszer ellenei reá mutatnak azokra a kijátszásokra, melyek abból származnak, hogy a forma tétetik a dolog lényegévé, szintén nem adhatunk nekik igazat.

Átruházás esetén a forma megkívántatik úgy a tradíciónál, mint a bejegyzésnél, ha amaz természetesebb s szokottabb is, emez biztosabb s előnyösebb.

Ha a bejegyzés elmulasztatik, a hátrány előállhat úgy az egyik mint a másik rendszer mellett. Egyik mellett a régi tulajdonos másra ruházhatja át birtokát, a másiknál pedig terhelheti.

És melyik esetben valószínűbb, hogy a bejegyzés elmulasztatik, abban az esetben-e, melyben a tulajdonjog a bejegyzés nélkül is megszereztetik, vagy abban az esetben, midőn annak kizárólagos szerzési módját képezi a bejegyzés? bizonyára az előbbi esetben, hol annak szükséges volta kisebb mérvben jelentkezik; pedig ha elmulasztatik a bejegyzés, az előbbi tulajdonos azt úgy egyik mint a másik esetben felhasználhatja az új szerző kárára; sőt ez még a francia rendszer mellett sincs kizárva, mert e szerint is a tulajdonjog hatálya harmadik személyekkel szemben a bejegyzéstől lévén függővé téve, a régi tulajdonos az új szerző mulasztását annak megkárosítására minden rendszer szerint kizsákmányolhatja.

Sőt ha a kijátszás lehetőségére tekintettel vonunk is a különböző rendszerek között párhuzamot, e szempontból is

inkább elítélendő a jelzálog vagy a franczia, mint a telekkönyvi rendszer.

A két előbbi rendszer szerint ugyanis az ingatlan megvevőjének nincs módjában meggyőződnie arról, hogy valóban tulajdonosa volt az átruházó a birtoknak, és illette-e azt az azzal való rendelkezés? míg a telekkönyvi rendszer szerint ki van mondva, hogy a birtokállapotnak tükrö a telekkönyv, s a szerző annak megtekintése által mindenről, mi jogaira befolyással van vagy lehet, meggyőződhetik. Melyik rendszer előnyösebb tehát, s melyik rendszer mellett van inkább oka a jogaiban megrövidített félnek kárhozottatni az intézményt, — ott a hol az állam módot sem ad neki a helyzet valódi állásáról meggyőződést szerezni, vagy ott, hol mindenki biztos tudomást szerezhet e részben, s ha ezt elmulasztja, az ebből származó hátrány okát nem a rendszer hiányának, hanem csak is saját mulasztásának tulajdoníthatja.

Hasonló eredményre jutunk szemben azzal az ellenvetéssel is, mely a rendszer költséges voltát tolja előtérbe; ugyanis, ha a jelzálogrendszer szerint a tulajdonos minden őt megillető jogokat gyakorolni, s azt, hogy birtokát más ne terhelhesse, megakadályozni kívánja, tulajdon jogát szintén be kell jegyeztetnie; a bejegyzés megkiváncsít a franczia rendszer szerint is, mely még a mellett azt is előírja, hogy az átruházási szerződésnek közjegyző előtt kell kiállítva lennie. Megvan tehát ugyanaz a költség, ugyanaz a fáradság minden rendszer mellett, ha a tulajdonos biztonságban lenni, s tulajdonjogának gyakorlását teljes mérvben megszerezni kívánja.

És ez egyik fő oka annak, hogy a jelzálogrendszer nyilvánossága szükséges voltának felismerése, s ennek folytán e rendszer meghonosítása további fokozatos fejlődésében önkénytelenül is a telekkönyvi rendszerre való átmenetet eredményezi. És ezt természetesnek találándjuk, ha megvizsgáljuk azt a célt, mely a jelzálogrendszernek életet adott, mert ennek vizsgálata meggyőzend bennünket arról, hogy a telekkönyvi rendszer nem egyéb, mint a jelzálogrendszer által kitűzött cél következetes keresztülvitele; mint kiterjesztése a jóhiszemű jogszerzők csak egy bizonyos osztályára szorított biztosítéknak minden jóhiszemű jogszerzőkre.

A jelzálogrendszer szerint a tulajdonosként bejegyzett fél ellen szerzett zálogjog érvényes, habár az nem volt is valódi tulajdonosa a birtoknak; költött tulajdonjogot állít fel tehát azért, hogy a jóhiszemű harmadik személy jogát megvédje, de ezt csak a jelzálogjogszerző irányában teszi, a tulajdonjogszerzőt azonban ily előnyben nem részesíti, s azt a bizonytalanság minden esélyeinek kiteszi. Hol van itt az igazság vagy méltányosság? Egyik jóhiszeműségének védelme végett tulajdonjogot költünk annak részére, ki ilyet nem szerzett; meghatározzuk a tulajdonszerzés módját, de kimondjuk azt is, hogy szemben bizonyos személyekkel tulajdonosnak tekinthető az is, ki tulajdonjogát nem eként szerezte; de más jogszerzők ellenében megtagadjuk a védelmet, holott a következetesség kétségkívül azt igényli, hogy ha a bejegyzési rendszer célja harmadik jóhiszemű jogszerzők védelme, védeni kell a jóhiszemű szerzőt, legyen az tulajdonjog vagy jelzálogjogszerző, s épen mert a jelzálogrendszer ezt elmulasztja, annál a formalismus, melylyel a telekkönyvi rendszert szeretik vádolni, sokkal merevebben jelentkezik, mint emennél. Ha felállítjuk, hogy a bejegyzés tulajdonjogot ad, általánossá kell azt tennünk, ha következetesen akarunk eljárni, s be kell látni, hogy a fokozatos haladásnak a tulajdonjog duplicitásának megszüntetésére kell vezetnie.

Mert nem áll az sem, mivel sokan a telekkönyvi rendszer ellen harcolnak, hogy t. i. annak a kivihetlenség állana utjában. És igen különös, hogy ezt az érvet főleg a jelzálog rendszer hívei használják fel, kik maguk is elismerik, hogy a jelzáloghitel csak akkor virágozhat, ha a jelzálogkönyvek a birtok tulajdonosának nevében kívül az egész birtok pontos leírását is tartalmazzák; s e részben büszkén utalnak *Bajorország* és *Würtemberg* jelzálogrendszereire és jelzálog könyveire pedig ha a telekkönyvi rendszer a birtok felvétele körül felmerülő nehézségek folytán kivihetetlen, a helyes jelzálogrendszer, melynek a birtok felvétele szintén egyik alapfeltételét képezi, szintén kivihetetlennek kellene lennie. De hogy e nézet mennyire alaptalan, Németországban épen *Würtemberg* példája tanúsítja, mely országban a birtokeldarabolás oly nagy mérvben történik, minőre más német államokban nem találunk,

minek legmeggyőzőbb tanúsága az, hogy a birtokmesgék épen oly területet foglalnak el, mint maga a mivelés alatt lévő terület, és mégis van igen pontos s a jelzálogkönyvvvel összekötött térképe, melyben minden birtoktest bennfoglaltatik; e térképen azután minden le és hozzájegyzések akkor, midőn azok a telekkönyvbe bevezettetnek, pontosan kitüntettetnek. E jelzálogkönyv tehát valóságos telekkönyv, s élő tanuja, hogy a kivitel nehézségei nem leküzdhetetlenek. ¹⁾ Különben, hogy erre példát találjunk, nem is kell a szomszédba mennünk; hiszen előttünk fekvő példa saját hazánk is. Tudjuk, hogy nálunk meglehetősen ellenszenvvel küzdve, és rendezetlen birtokviszonyok között történt a helyszínelés akkor, midőn az ország legnagyobb részében a tagosítás meg nem történnén, a legkisebb birtok is számos részletekre szakadva volt elszórva a határ különböző részeiben. És a nehézség mégis leküzdett.

E tények indokolják azt a tapasztalatot is, hogy a telekkönyvi rendszer hívei mindinkább szaporodnak s ezekkel együtt terjed a rendszer is. Ez indoka, hogy a reform mindegyütt a nyilvánossági rendszernek egész teljében való következetes keresztülvitelére irányul, minek következménye, hogy számos helyen a jelzálogrendszer reformja a telekkönyvi rendszer behozatalára vezetett, ²⁾ míg annak példájára, hogy a hol a telekkönyvi rendszer behozatott, az eltöröltetett volna, nem akadunk.

Tanuságul szolgál erre saját hazánk is. Hazánkban igen korán belátására jutottak az átruházási és zálogrendszer gyarlóságának s már a XVII. században — 1689-ben — *Kolonics* primás és főkancellár, a XVIII. században (1706-ban) pedig *Liczey János* főesperes sürgették a telekkönyvek behozatalát, az általuk megpendített eszme azonban a nemesség ellenmondása folytán kivihető nem volt. Azonban az csak elodáztathatott, de végleg el nem vettethetett, mert a felmerülő szükség azt ismét előtérbe tolta, s alig néhány évvel *Liczey*

¹⁾ L. *Mascher* i. m. 544. l.

²⁾ Lásd az ennek bizonyítékául szolgáló példákat *Mascher* i. m. 547. lap.

indítványának elvetése után 1722-ben kimondotta az országgyűlés, hogy ő felségének többi országaiban és tartományaiban megállapított mód szerint a bejegyzések és beíratások azokban a városokban, melyekben az adósnak terhelendő birtoka fekszik, jövőre megtörténjenek és mielőbb állandósíttassanak, és hogy a többi országokban és tartományokban divó szabály szerint az elsőbbségi jog jövőre is figyelemben tartassék. Az 1840. XXI. törv. cikk pedig a betáblázásokat már rendszeresítette és pedig határozottan kifejezván a különlegesség rendszere felé hajló irányát, mennyiben a szabad kir. városokban azt határozottan előírta, ¹⁾ a nemesi birtokoknál pedig azoknak különleges jelzálogul leendő lekötését lehetővé tette. ²⁾ Hogy ez a rendszeres telekkönyv behozatalának céljául szolgáló első lépés volt, s hogy ennek behozatala az irányadó köröknek megfontolt s jól megérlelt szándékát képezte, tanúsítja az 1843/4. évi országgyűlés XXX. és XXXI. kerületi üléseiből az ösiségen alapuló jogrendszer megváltoztatása végett kiküldött bizottság jelentése, mely az öröklési igényeknek telekkönyvi bejegyzéséről szólva, ³⁾ nyíltan tanúsítja, hogy a telekkönyv behozatalát, elodázhatlan alapfeltétel: »conditio sine qua non«-képen tekintette, de még jobban bizonyítja az országos választmánynak az a munkálata, melyet az a birtok és hitelviszonyok rendezése tárgyában készített, ⁴⁾ s

¹⁾ E törvény 14. §-a szerint »a szabad királyi városokban ily általános betáblázásoknak jövőre helye nem leszen, hanem a hitelező köteles ezentúl a betáblázás alkalmával mindenkor különösen kijelölni adósának azon vagyonát, melyre a betáblázást intézni akarja; a 15. §. szerint pedig minden szabad kir. városnak meg fog hagyatni, hogy betáblázási könyvét a földkönyvvel kösse össze.

²⁾ A törvény 19. §-a szerint ugyanis jogosítva vannak a nemesi birtok tulajdonosai a betáblázás azon módját behozni, mely a szab. kir. városokra van megállapítva, mely esetben a birtok küldöttség által összeíratik és felméréstik.

³⁾ A jelentés 4. 5. 6. 7. és 8-ik §-ai szerint mindazon egyének, kik az 1. 2. 3. §§. szerint személyükre fentartott igénynyel azt 2 év alatt telekkönyvileg bejegyeztetni kötelesek, ellenesetben ebbeli igényükkel nem élhetnek.

⁴⁾ Lásd: A magyarországi közgyűlés irományai. Pozsony, 1848. 33—34. lap. Ismerteti *Schnierer* is: A jelzálog s telekkönyvi rendszerek elmélete című művében, 20—22. lap.

mely szerint kimondandó lett volna: 1) hogy mindenki tartozik 3 év alatt fekvő birtokát bejegyeztetni, ellenesetben telekkönyvi jogokkal nem élhet, 2) bejegyzendő: a helység és a birtokos neve, a mivelési mód, a birtokcím és az adásvétel útján történt átruházásoknál: a vételár, 3) birtokosnak csak az tekintendő, kinek a birtok a telekkönyvben nevén áll.

Ily irányban indult meg a mozgalom akkor, midőn a fejlődés menetét az 1848. év viharai félbeszakították.

Ez események folytán a telekkönyvi intézményt hazánkba az absolut uralom parancsszava hozta be.

Tudjuk, hogy az alkotmányos korszak hajnalán — 1861-ben — mily szenvedélyességgel semmisítették meg az absolut hatalom intézményei, s csak a telekkönyv volt az, melynek megsemmisítésére még csak számbavehető szó sem emelkedett, sőt a megkezdett munka folytatott; elkészítették a telekkönyvek az országnak azon részeiben is, melyekben 1861-ig azok el nem készülhettek, tehát nem hogy az intézmény eltörlése felé irányult volna az áramlat, hanem, ellenkezőleg, annak általános meghonosítása képezte a czélt akkor, midőn a törvénykezés, s nem sokára a törvényhozás a nemzet kezébe visszakerült.

Igen nyomatékos tanubizonysága e fejlődés is annak, melyet fentebb a dolgok természetes menetéből kifolyó, a fejlődés természetszerű következményeként állítottam elő.

Ha visszapillantunk ezek után azokra, miket most röviden előadtam, azt hiszem, mulhatlanul arra a következtetésre kell jutnunk, hogy miután a történeti fejlődés tanusítja, hogy az ingatlanok átruházása minden népnél bizonyos ünnepélyességgel és nyilvánosan történt, mely cselekvényeket az azokból a haladó kor szellemével megegyezőleg fejlődött telekkönyvi intézmény pótolja, s miután ez intézmény ellen felhozottak részint helyt nem állanak, részint annak hátrányai, szemben azokkal az előnyökkel, melyeket a telekkönyvi intézmény úgy jogbiztosság tekintetében, mint nemzetgazdászati tekintetben nyújt, a korszerű fejlődés természetszerű következményeként tekintem azt: *hogy az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének rendszerinti módjaként a tulajdonjognak a telekkönyvbe leendő bekebelezése állapíttassék meg.*

A telekkönyvek tehát ne legyenek bizonyítékai a fennálló állapotnak, hanem a telekkönyv legyen az a tér, melyen az ingatlanokon történt változások létesülnek, mert mint helyesen mondja *Berger*: ha a telekkönyvek csak a jogi tények bizonyítékául szolgáló okmányok lennének, maguknak e tényeknek a telekkönyvön kívül kellene jelentkeznie. Ez azonban nem áll, maga a jog szereztetik meg a bejegyzés által, a telekkönyv tehát nem bizonyítéka, hanem tere a jogszerezésnek. ¹⁾ A bejegyzés az a tény, mely által a jog megszerzettetik, és nem bizonyítéka annak, hogy megszerzettetik.

II. De vajjon állhat e szabály minden kivétel nélkül, tekintettel azokra a különböző jogi tényekre, melyek a tulajdonhoz igényt, vagy ha úgy tetszik címet adnak.

Ha e részben azoknak az államoknak törvényhozásait veszsűk vizsgálat alá, melyekben az ingatlanok szerzése a telekkönyvi rendszeren alapszik, különböző rendelkezésekre találunk.

Az osztrák ²⁾ és a szász ³⁾ polgári törvénykönyvek, valamint a berni ⁴⁾ törvény is az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének egyedüli módjaként a telekkönyvi bejegyzést mondják ki. A belga, a zürichi ⁵⁾ és schaffhauseni ⁶⁾ törvények, ezt csak az élők közötti átruházásra szorítják, s az örökösödés

¹⁾ Kritische Beiträge zur Theorie des österreichischen Privatrechts 161. lap.

²⁾ 430. §. »Zur Übertragung des Eigenthums unbeweglicher Sachen muss das Erwerbsgeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Büch er eingetragen werden.«

³⁾ 276. §. »Das Eigenthum an Grundstücken wird durch Eintragung in das Grundbuch erworben, ohne dass dazu die Erwerbung des Besitzes bedarf.

⁴⁾ 434. s köv. §§.

⁵⁾ 532. §. Das Eigenthum an Liegenschaften geht über : a) unter Lebenden durch kanzelei'sche Fertigung ; b) durch Erbfolge von Todeswegen.

⁶⁾ 474. §. Das Eigenthum an Liegenschaften geht über : a) unter Lebenden durch gemeinde-rätliche Fertigung, Vermögens herausgabe und gerichtlichen Inmision ; b) durch Erbfolge von Todeswegen.

esetére határozottan kivételt állítanak fel. *A graubündteni* ¹⁾ és az új porosz ²⁾ törvények pedig a tulajdonjognak telekkönyvi bejegyzés után való szerzését csak az élők közötti önkéntes átruházásokra szorítják.

És nézetem szerint ez az utóbbi álláspont a helyes elannyira, hogy azok a törvények is, melyek a tulajdonjog szerzésének kizárólagos módjaként a telekkönyvi bejegyzést állítják fel, sem bírják a felállított elvet következetesen keresztülvinni, mint azt *Strohall* a Grünhut-féle folyóiratban megjelent szellemdús értekezésében ³⁾ alaposan kifejtette.

Már *Pont*, ki azoknak a kevés franczia jogászoknak egyike, kik a telekkönyvi rendszer mellett harcolnak, az örökösödés után való szerzésre a rendes szabályt, mely szerint a tulajdonjog csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhető, alkalmazhatónak nem tartja, mert nézete szerint az elvnek az örökösödési esetekre való alkalmazása az ipso jure öröklés elvével homlokegyenest ellenkezik. ⁴⁾

Ugy látszik a berni törvényhozás is érzékével birt a helyzet visszas voltának, s azért a birói uton történt eladások és az örökösödés eseteiben a tulajdonjog bekeblezését hivatból eszközöndőnek rendeli, mintegy az által kívánta az elvet megmenteni a nélkül, hogy az a tényleg fennálló helyzettel ellentétbe jöjjön.

Valóban bármennyire hívei legyünk is a telekkönyvi rendszernek, ha a dolgot elfogultság nélkül vizsgáljuk meg, be kell látnunk, hogy oly tétel felállítása, mely szerint kimon-

¹⁾ 186. §. »Der Übergang des Eigenthumsrechtes an Liegenschaften mittelst Vertrages geschieht erst mit dem Augenblicke der Eintragung des letzteren in das Grundbuch.

²⁾ 1. §. *Im Falle einer freiwilligen Veräußerung* wird das Eigenthum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthumsüberganges im Grundbuche erworben. 5. §. »Ausserhalb dem Falle einer freiwilligen Veräußerung wird das Grundeigenthum nach dem bisher geltenden Recht erworben.

³⁾ Die Eintragungs Theorie in ihrer Geltung für das österreichische Recht (*Grünhut*: Zeitschrift für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart III. k. 323. s k. lap.

⁴⁾ »Revue critique des legislation et de Jurisprudence,« folyóirat 1858. évi folyamában 168. s köv. l.

datik, hogy örökösödés és a végrehajtási árverés eseteiben is csak telekkönyvi bejegyzés által szereztetik meg a tulajdonjog, tarthatlan helyzetbe fogja hozni a felállított elvet az ételle. Lássuk közelebből a dolgot.

Az örökös az öröklött vagyon birtokbavétele által szerzi meg az a felett való jogos uralmat, ¹⁾ ettől az időponttól kezdve illetik azt az örökhagyó mindazon jogai, melyek annak halálával el nem enyésztek, az örökös ennél fogva az örökség elfoglalásának időpontjától kezdve tulajdonosa lesz a hagyatékek mindazon tárgyainak, melyeknek az örökhagyó tulajdonosa volt.

Azok a törvények, melyek a tulajdonjogszerzés egyedüli módjaként a telekkönyvi bejegyzést állítják fel, azt is kimondják, hogy abban az esetben, midőn a tulajdonjog örökösödés útján szereztetik, ennek a telekkönyvbe leendő bejegyzése mulhatlanul megkivántatik. ²⁾

Ámde e törvények is kimondják azt, hogy az örökség elfoglalása után az örökös az örökhagyót képviseli és harmadik személyek irányában mind a kettő egy személynek tekintendő. ³⁾

Nem szenvedhet ennél fogva kétséget, hogy az örökösnek még mielőtt öröklési joga alapján tulajdonjogát bejegyeztette, jogában áll az örökhagyóra tulajdonjogilag bekebelezett, de harmadik személyek birtokában lévő ingatlan vagyon átadása iránt tulajdonkeresettel lépni fel, valamint az örökhagyó ellen az annak telekkönyvileg nevén álló ingatlanságokra eszközölt telekkönyvi bejegyzéseket törlési perrel támadni meg a nélkül, hogy keresetőségi joga ellen alperes sikerrel

¹⁾ Lásd *Unger* Erbrecht 40. §. Ezt a nézetet megtámadta *Randa*, ki azt állítja, hogy a tulajdonjog az átadási okirat kézhezvétele által szereztetik meg. Ez persze csak az osztrák törvény szempontjából vitatattatik általa, de, hogy az e szempontból tekintve sem így áll, kimutatja *Strohal* (id. ért. 323. l. 125. jegyzet alatt). Nálunk, hol az ipso jure örökösödés elve van érvényben, e kérdés vitás alig lehet. — A szász törvény 2250. §-a szerint is: »Wer zum Erben berufen ist, erwirbt die ihm angefallene Erbschaft durch deren Antretung.

²⁾ Így az osztr. polg. törvénykönyv 430. §. V. ö. a 819. §-sal.

³⁾ Így az osztr. polg. törvénykönyv 547. §.

érvényesíthetné azt a kifogást, hogy az örökös nem tulajdonosa a kereseti birtoknak, mert arra tulajdonjoga még nincs bekebelezve, ¹⁾ pedig ha a tulajdonjog örökösödés esetén is bekebelezés által szereztetnék meg, kétségtelen, hogy az örökös ezeket, csak is a tulajdonost illető abszolút jogokat nem gyakorolhatná, s a tulságos következetesség — mint taláiban megjegyzi *Bähr* — oda vezetne, hogy miután az örökhagyó tulajdonjogát már nem gyakorolhatja, az örökös pedig azért nem gyakorolhatja, mert még nem tulajdonos, a birtok védelem nélkül maradna. ²⁾

Az örökös tulajdonosa lesz tehát az örökség elfoglalása által a hagyatéki vagyonnak, s tulajdonjogát mindenki ellen érvényesítheti, mert nézetem szerint — nem áll *Ungernak*, ki különben szintén azt vitatja, hogy az örökös az örökségi vagyon urává a hagyaték birtokvétele által lesz, az a további véleménye, hogy az örökös jogának abszolút jellege hiányzik mind addig míg a tulajdonjogot telekkönyvileg nevére nem kebelezette, ³⁾ mert az örökös joga épen oly abszolút, mint az örökhagyó joga volt, s semmivel sem lesz abszolútabb, ha azt nevére kebelezette. Az örökös ugyanabba a helyzetbe lép, a melyben az örökhagyó volt és öröklő annak telekkönyvi jogait is. ⁴⁾

Azok, kik ama nézet mellett harcolnak, hogy az örökség folytán átszállott tulajdonjog is csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhető meg, az örökös jogi helyzetét, s illetve az ebben jelentkező viszásságot különböző tételek felállítása által igyekeztek tisztázni. Így:

Siebenharr szerint az örökös az örökhagyó jogaiba lép, s azért nem szerez új tulajdont, hanem csak az örökhagyó tulajdonjogának gyakorlatát folytatja, miből kifolyólag az ennek nevére történt telekkönyvi bejegyzés, tulajdonképen nem megszerzése a tulajdonjognak, hanem csak igazolása a

¹⁾ V. ö. *Strohal* id. ért. 335. l.

²⁾ *Bähr*: Die preussischen Gesetz Entwürfe über Rechte an Grundvermögen 82. lap.

³⁾ *Unger*: System des östr. Privatrechts I. köt. 514. lap.

⁴⁾ *L. Strohal* i. h. 326. l. 128) jegyzet alatt.

birtokkal való rendelkezhetési jogának.¹⁾ Ez azonban nem így áll. Az örökösre átszállott vagyon nem folytat annak birtokában önálló jogi létet, hanem az az örökös saját vagyonával egyesül. Az örökösnek — mint helyesen mondja *Windscheid* — az örökség birtokba vétele után sem lesz két, hanem csak egy vagyona.²⁾

Szintugy nem helyt álló *Kraintz* nézete sem,³⁾ mely szerint mindaddig míg az öröklött vagyon az örökös nevére át nem iratik, annak egyedüli jogos tulajdonosaként az örökhagyó tekintendő, az örökösnek pedig csupán használati és rendelkezési joga van épen úgy mint p. o. a birtokba lépett vevőnek, mi előtt tulajdonjogát bekebelezte. Nem áll e nézet, mert a vevő és az örökös joga teljesen különböző. A vevőnek csupán személyes joga van az eladó ellen, a közöttük létesült kötelmi viszony folytán, azt pedig aligha foghatná valaki állítani, hogy az örökhagyó és az örökös közt kötelmi viszony létezik⁴⁾ tehát téves az alap, melyből *Kraintz* kiindult.

Azt az elvet, hogy az örökös az örökség birtokbavétele által válik annak tulajdonosává, az sem dönti meg, hogy az örökhagyó által életében, adott bekebelezési engedély alapján annak halála után, tehát már akkor, midőn az örökös lett a vagyon tulajdonosa, bekebelezések eszközölhetők, mert ily bekebelezést az örökös akkor is türni tartozik, ha a vagyon már nevén áll, s erre a hitelező per útján is szoríthatja. E részben is tehát a bekebelezett tulajdonos jogi helyzete között csak formális, de nem materialis különbség jelentkezik.

Ugy hiszem ezekkel sikerült bebizonyítanom, hogy a bekebelezési elmélet az öröklés útján átszálló jogokra nézve nem alkalmazható, s főleg a mi anyagi jogunkkal szemben fogna visszás helyzetet teremteni, melynek az ipso jure való örökösödés egyik sarkalatos elvét képezi.

¹⁾ *Siebenharr*: Commentar zum bürgerlichen Gesetzbuche für das Königreich Sachsen I. k. 285. l. — Körülbelül hasonló nézetben van a római jog szempontjából *Puchta*: Pandekten 447.

²⁾ §. Lehrbuch des Pandektenrechts. III. köt. 213. lap. V. ö. *Unger* Erbrecht 39. §. Különösen 2) jegyzet alatt.

³⁾ 1868-ik évi österreichische Gerichtszeitung, 97. számában.

⁴⁾ V. ö. *Strohal* i. m. 324. lap. 127) jegyzet alatt.

Szintugy nem alkalmazható a telekkönyvi rendszer a végrehajtási árverések folytán megszerzett tulajdonjogra sem.

Tudjuk ugyanis, hogy a végrehajtási árverés alkalmával a vételár rendszerint nem fizettetik ki, hanem az árverési feltételekben az van megállapítva, hogy a vételárfizetés bizonyos részletekben történjék; a vevő ugyan a megvett ingatlan birtokába az árverés után azonnal belép, de a tulajdonjog csak a vételár teljes lefizetése után bekebelezetik be nevére.

Vannak több tekintélyes írók abban a nézetben, hogy a vevő a tulajdonjogot ebben az esetben is csak a bekebelezés által szerzi meg. Ily nézetben van *Kraintz*,¹⁾ *Pfaff*²⁾ és *Meibom*;³⁾ míg mások — így *Stobbe*,⁴⁾ *Dernburg*,⁵⁾ *Regelsberger*⁶⁾ és *Stroh*⁷⁾ azt a nézetet védik, hogy a vevő a tulajdonjogot a birtoknak nevére történt leütése által azonnal megszerzi. Azt az elvet állítja fel az új porosz törvény is.⁸⁾ Én is e nézetet tartom helyesnek, s a gyakorlat követelményeinek megfelelőnek.

Az ellennézet védői ugyanis abból indulnak ki, hogy az árverés által adásvétel jó létre, s a vevőre történt leütés épen úgy mint az adásvételi szerződés csak czímet ad, melynélfogva az a tulajdonjogot nevére bekebelezetheti.⁹⁾

Ez azonban nem áll. Az árverési vevő nem köt adásvételi szerződést, annak ajánlata nem tekinthető ígéretnek és a leütés az ígéret elfogadásának. A vevő irányában sem a végrehajtató, sem a végrehajtott fél nincs lekötöztetve, a vevő ezektől nem követelhet sem szavatosságot, sem a birtok

¹⁾ Az österr. Gerichts-Zeitung 1868. évi 97. számában.

²⁾ Geld als Mittel der pfandrechtlichen Sicherstellung 22. l.

³⁾ Mecklenburgischer Hypothekenrecht 214. l.

⁴⁾ Das deutsche Privatrecht II. kötet, 153. l.

⁵⁾ Lehrbuch des preussischen Privatrechts I. köt. 778.

⁶⁾ Civilrechtliche Erörterungen I. k. 195. l.

⁷⁾ Idézett értekezésében, 332. lap.

⁸⁾ A porosz törvény 5. §-a szerint e részben az eddigi törvény tartatik fenn. V. ö. *Achilles* Die preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothec 25. l.

⁹⁾ *Meibom* i. m. 224. l.

átadását, s nem ezeknek tartozik fizetni a vételárt, ¹⁾ hanem a jelzálogos hitelezőket tartozik a bíró utalványa szerint kielégíteni, ezek azonban neki a megvett birtokot illetőleg semmi szavatossággal sem tartoznak.

Minthogy azonban más részről kell, hogy a vevőnek is legyen biztosítéka, mi meg is van annál fogva, hogy a megvett birtok tulajdonosának ő s nem a végrehajtott fél vagyis az, kinek a birtok nevén áll, tekintetik, s a tulajdonos jogait is ő gyakorolja. Így ha a birtok vagy ennek egy része harmadik személy birtokába kerül azt tulajdonkereset útján csak a vevő és nem az eladó szerezheti vissza, vagy ha a tulajdonjog gyakorlatában korlátoztatik az actio negatoria megindítására nézve a felperesség a vevőt s nem a végrehajtott felet illeti. A végrehajtást szenvedett a tulajdonos semmi jogát sem gyakorolhatja, ő a birtokot sem át nem ruházhatja, sem nem terhelheti, s ha még is ez a telekkönyvnél fölmerült kezelési hiba folytán p. o. annál fogva, mert a végrehajtás feljegyzése elmulasztatott, megtörténik, a vevő az ez uton történt bekebelezést eredeti érvénytelenség miatt megtámadhatja, jöllehet e szerződést a telekkönyvbe bejegyzett fél kötötte, a mi képtelenség volna, ha az még tulajdonosnak tekintetnék s csak azért foghat helyt, mert többé tulajdonosnak nem tekintetik; miután pedig a birtok uratlanná nem vált, tulajdonosa más nem lehet mint a vevő, ki attól a pillanattól kezdve, midőn a birtok nevére leüttetett a tulajdonos jogait tényleg gyakorolja is. Ezt tagadni annyit tenne, mint oly theóriát állítani fel, melyet a tényleges viszonyok lépten-nyomon arczul csapnak.

Hozatik fel egy másik ellenvetés is, melylyel az a nézet, hogy a vevő a leütés által szerzi meg a tulajdonjogot, megczáfoltatni czéloztatik, jelesül az, hogy ha a vevő a vételárat le nem fizeti visszárvetésnek van helye, s ennél fogva tulajdonjoga az árverési feltételek pontos teljesítésétől van függővé téve, mi nem történhetnék, ha a tulajdonjogot már a leütés ténye által megszerezte volna. Ez az érv azonban csak

¹⁾ V. ö. *Dernburg* i. m. I. kötet 76. l. — *Stobbe* i. m. II. kötet. 153. l. — *Strohal* id. ért. 333. lap.

látszólag szól az ellennézet mellett, s ha a vevő helyzete közelebből vétetik vizsgálat alá, abból inkább az általam osztott nézet helyes voltára vonható következtetés, mert az árverés épen a tulajdonos ellen szokott foganatosíttatni, ha az kötelmeinek eleget nem tesz, az tehát, hogy a vevő ellen rendeltetik el az árverés, ha az kötelmeinek nem tesz eleget, épen azt tanúsítja, hogy ő tekintetik tulajdonosnak. De a visszárvérést a végrehajtott fél is kérheti, mi ismét azt tanúsítja, hogy ez már nem tekintetik tulajdonosnak, mert hogy valaki saját tulajdonára egy harmadik fél ellen kérjen végrehajtást oly jogi képtelenség, — melyről bővebben szólni fölösleges.

Ugy hiszem, hogy a mondottak által sikerült azt is kimutatnom, hogy végrehajtás után történt eladás esetén a vevő a tulajdonjogot nem a bekebelezés, hanem a nevére történt leütés ténye által nyeri meg.¹⁾

Ugy ebben az esetben, mint öröklés esetén a tulajdonszerzés e módja a telekkönyvi intézmény által szereztetni kívánt jogbiztosságot nem veszélyezteti, mert azért a tulajdonjog duplicitásának esete nem állhat elő. A telekkönyvbe bejegyezve lévő volt tulajdonos sem az egyik, sem a másik esetben nem gyakorolhat semmi jogokat sem. Öröklés esetén azért nem, mert már nem létezik, végrehajtás esetén pedig azért nem, mert a végrehajtási tények feljegyzése által ebben gátolva van. Nem áll elő tehát ebben az esetben sem az a visszás helyzet, mely a jelzálog rendszernél fennforog, hogy t. i. egy birtoknak két tulajdonosa lehet; valamint nem fordulhat elő az az eset sem, hogy a telekkönyvbe bizó jóhiszemű harmadik személyek jogsérelmet szenvedhessenek. Ez az által, hogy a telekkönyvbe bejegyezve lévő fél nem bir rendelkezési joggal, ki van zárva; tehát a jogbiztosságra ebből veszély nem származhat.

¹⁾ Ezt az elvet mondotta ki a VI. magyar jogászgyűlés is következő határozatában: »Telekkönyvezett ingatlanokra a tulajdonjog szolgalmi jog és dologi teher élők közötti önkénytes átruházás esetén csak telekkönyvi bejegyzés útján szerezhető meg. Zálogjog azonban csak kizárólag telekkönyvi bejegyzés útján szerezhető.«

III. Igen érdekes s az újabb kodifikációkban is napirenden lévő kérdés, mely az V. magyar jogász gyűlésen is igen érdekes és tanulságos vitát idézett elő, ¹⁾ hogy a helyes alapokra fektetett telekkönyvi rendszer mellett fenntartható-e az elbirtoklás intézménye?

Tudjuk, hogy a római jog szerint az elbirtoklás szerzési mód volt, melynél fogva a tényleges birtokos a hosszabb ideig tartó birtoklás által a birtok tulajdonjogát megszerezte.

Az elbirtoklás intézménye ily alakban ment át több európai törvénybe, jelesül a porosz és az osztrák törvényekbe is.

A *porosz Landrecht* ugyan kimondotta, hogy telekkönyvi bejegyzés tárgyát képező jogok el nem birtokolhatók, ²⁾ e szabály azonban a tulajdonjogra nem alkalmaztatott, mert a porosz legfőbb ítélőszék (Obertribunal) a *Landrecht* szabályait oda magyarázta, hogy miután az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének tulajdonképi módját nem a bejegyzés, hanem a tényleges átadás (traditio) képezi, s a tulajdonjog nem a bejegyzett, hanem a tényleges birtokos által birtokoltatik, a *Landrecht* fentebbi szabálya a tulajdonjogra nem alkalmazható. ³⁾ Az elbirtoklás tehát mint tulajdon szerzési mód Poroszországban a legújabb időkig fennállott. Az *osztrák törvény* is mint szerzési módot tartotta fenn az elbirtoklást. ⁴⁾ Mig a *zürichi magánjog* fenntartja ugyan az elbirtoklást, de nem

¹⁾ Lásd a magyar jogászgyűlés évkönyveinek V. évi folyam I. kötetében 1—11. lap és II. kötet 11—63. lap.

²⁾ *Landrecht* I. r. 9. §. 511.

³⁾ L. Förster Theorie und Praxis des heutigen preussischen Privatrechts III. köt. 205. l. Különösen 32) jegyzet alatt.

⁴⁾ Az osztrák polgári törvénykönyv az elbirtoklást szerzési módnak — *Erwerbsart* — nevezi. (1453. §.) E törvény azonban önmagával jó ellenmondásba, mert ha az elbirtoklás szerzési mód, ennek minden további cselekvény hozzájárulása nélkül kellene joghatálylallyal birni, de ez nem így áll, mert a törvény előírja azt is, hogy az elbirtokló tulajdonjogát a telekkönyvbe bekebeleztesse, (1498. §.) mert ha e bekebelezést elmulasztja, joga azok ellen, kik a nyilvántartásba bízza az előbbi tulajdonos ellen jogokat szereztek, hatálytalanná válik. (1560. §.) Az osztrák törvény elbirtoklási tanára nézve lásd különösen *Zdroloewski*: Zur Lehre von der Ersitzung-Untersuchungen aus dem Civilrecht.

mint szerzési módot, hanem e törvény szerint a befejezett elbirtoklás csupán igényt ad a tulajdonjog bejegyzésére. ¹⁾ A *berni* ²⁾ és *graubündteni* ³⁾ törvények szintén fenntartották az ingatlanokra vonatkozólag az elbirtoklást, s a *schaffhauseni magánjog* sem zárja azt egészen ki, azonban a telekkönyvi rendszerre tekintettel bizonyos korlátok közé szorítja. ⁴⁾ A szász polgári törvénykönyv, ⁵⁾ az 1864. évi bajor javaslat, ⁶⁾ a francia 1855. márczius 23—26-iki törvény, ⁷⁾ úgy a porosz 1872. évi törvények, ⁸⁾ a telekkönyvezett ingatlanokra vonatkozólag az elbirtoklásnak helyt semmi alakban sem adnak. Ez kétségtelenül tanuságául szolgál annak, hogy újabb időben az irány oda hajlik, hogy a telekkönyvi rendszerrel az elbirtoklás intézménye össze nem fér.

Mielőtt e részben nézeteimet előadnám, röviden azokra az indokokra vetek egy futó pillantást, melyek a mondott törvényhozások fentebbi intézkedéseinek alapjául szolgáltak, s

¹⁾ 511. §. »Ist die Ersitzung vollendet, so ist der Besitzer in Folge derselben berechtigt von dem Bezirksgerichte die Erlaubniss zur Eintragung in das Grundbuchsprotokoll, und damit nunmehr vollgiltige kanzlei'sche Fertigung des Eigenthums zu begehren.

²⁾ 1028 s köv. §§.

³⁾ 202 s köv. §§.

⁴⁾ 479. §. »Eine Ersitzung von Grundstücken zu Gunsten des rechtmässigen und redlichen Besitzers ist in folgenden Fällen zulässig:

a) Wenn zwar eine gemeinderäthliche Fertigung vorgenommen worden ist, aber an Mangeln leidet, wie insbesondere wenn aus Versehen Jemanden Grundeigenthum zugefertigt worden, während der Urheber des Geschäfts nicht Eigenthümer, oder nicht handlungsfähig, oder wenn die gerichtliche Genehmigung des Rechtsgeschäftes, wo diese vorgeschrieben ist, unterblieben war;

b) wer ein von einem Erblasser hinterlassenes Grundstück im guten Glaube als Erbe übernommen hat, während er nicht Erbe war;

c) wenn Jemand rechtmässigen Besitz an einem Grundstück erlangt hat, über dessen Eigenthumsverhältnisse im Grundbuche keine oder ungenügende Aufschlüsse zu finden waren.«

⁵⁾ 279. §. »Eigenthum an Grundstücken kann nicht durch Ersitzung erworben werden.«

⁶⁾ Bajor javaslat 180. §.

⁷⁾ 1855. évi törvény, Art. 3.

⁸⁾ 6. §. »Gegen den eingetragenen Eigenthümer findet ein Erwerb des Eigenthums an Grundstück durch Ersitzung nicht statt.«

melyek a tudományban is az elbirtoklás ellen rendszerint érvényesíttetni szoktak.

Az első indok az, hogy miután a jogszerű birtok csak a tulajdonost illeti meg, a tényleges birtoklásnak magában véve a helyes alapon nyugvó telekkönyvi rendszer nem tulajdoníthat jelentőséget, mert vagy bir a tényleges birtokos tulajdoni igényével és akkor bejegyeztetheti magát, vagy csak egyszerű bitorló s akkor 30 év múlva sem érdemli meg, hogy ily jogtalan birtok a telekkönyvi intézmény gyengítésére a törvény által szentesítség. ¹⁾

A második indok az, hogy a telekkönyvi intézménnyel ellenkezik, miszerint a bekebelezés mellett a tulajdonszerzésnek másik módja is létezzék. Ez által ismét kettős tulajdon származnék, mert a telekkönyvi tulajdonos mellett léteznék egy másik valódi tulajdonos t. i. az, ki a tulajdonjogot elbirtoklás által megszerezte. ²⁾

Mielőtt ez indokok vizsgálatába fognék s arra a kérdésre, hogy ellenére ez érveknek lehetne e módot találni, hogy az elbirtoklás intézmény a telekkönyvi rendszerrel összeegyeztessék, előbb arra az önkénytelenül is első sorban elő térbe lépő kérdésre kívánok válaszolni, hogy fennforog-e általjában a telekkönyvi rendszer mellett, az elbirtoklás intézménye fenntartásának?

Hogy eltekintve a telekkönyvi rendszertől, az elévülés intézménye általjában szükséges, az kérdés tárgyát sem képezi, fenntartották ezt azok a törvények is, melyek az elbirtoklást a telekkönyvi jogokra nézve kizárták, s ezekre nézve sem azért zárták ki, mert az elbirtoklás fenntartása mellett ez esetben nem harczolnának az elévülés mellett általjában szóló

¹⁾ V. Ö. *Schnierer*: A telekkönyvi s jelzálogrendszernek elmélete 33. lap.

²⁾ V. Ö. *Siebenharr*: Commentar zur bürgerlichen Gesetzbuche für Sachsen I. k. 288. l. *Achilles*: Die preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothec 25 l., továbbá a porosz törvény indokolásával *Wernér* i. h. II. r. 10. lap. Az V. magyar jogászgyűlésen is ez volt az elbirtoklás ellen harczoló fő érve. Lásd különösen *Rupp Zsigmond* előadmányát, továbbá *Vajkay* és *Schnierer* szakavatott beszédeit. Évkönyv V. folyam II. kötet 11 s köv. lap.

érvek, hanem csupán azért, mert az elbirtoklást a helyes telekkönyvi rendszerrel összeegyeztethetőnek nem tartják.

Én részemről abban a véleményben vagyok, hogy a telekkönyvi jogok elbirtoklásának teljes kizárása, főleg a mi viszonyaink között igen nagy hátrányokat fogna okozni.

Az élet és a tényleges viszonyok előtt nem szabad semmiféle elméletnek sem szemet hunyni; pedig köztudomású tény, hogy a tulajdonjog bekebelezése mennyire elhanyagoltatik népünk által, öt-hat kézen megy át a birtok telekkönyvi bejegyzés, sőt írásbeli szerződés nélkül; az eladó és az első vevő már elhaltak és a birtok mégis egy harmadik nevén áll, minél fogva a birtokviszonyok oly zavartakká lettek, hogy ma a birtokoknak egy tekintélyes része nem csak hogy nem áll annak nevén, ki azt tényleg bírja, s magát a birtok tulajdonosának tartja, hanem nincs is módja, hogy annak nevére leendő átíratását eszközölhesse, illetve az erre szükséges okmányokat megszerezhesse.

Az elbirtoklás fenntartása által idővel rendbe jöhetnek a birtokviszonyok, s ott hol más után már nem lehető a tulajdonjog bekebelezését eszközölni, ez az elbirtoklás érvényesítése által lehetővé tétetnek.

És vajjon mi fogna több igazságtalanságot szülni: az elbirtoklás fenntartása vagy annak kizárása? Feltehető-e, hogy valaki 32 évig nyugodtan nézte legyen, hogy más használja birtokát, ha csak nem tudja, hogy annak ehez joga van. Ez bizonyára csak a legritkább esetben fordul elő, a rendszerinti eset az ellenkező lesz. Nem méltányosabb-e tehát annak a szerencsétlen egyénnek, kinek tán elődje által elkövetett mulasztás miatt nincs módjában nevére íratni a birtokot, erre az elbirtoklás által nyújtani módot, mintsem ezt az intézményt kizárva, arra nyújtani alkalmat, hogy a telekkönybe bejegyzett tulajdonos, vagy annak jogutódja a jó hiszemű szerzőt vagy annak jogutódját csupán telekkönyvi jogára hivatkozva 100 év múlva is kilökhesse a birtokból? És ez nem pusztá ábránd, melynek a való nem felel meg. Fájdalom nagyon is megfelel, mert mint fentebb is említém számos oly birtok van, mely annak nevére, ki erre jogszerű tulajdoni igényt nyel bír, be nem bekebelezhető. Az eladás szóval történik, s ily

szóbeli eladás mellett megy a birtok 3—4 kézen keresztül, az egyik eladó elhal, a másik elköltözik, szóval oly zavarttá válnak a viszonyok, hogy tisztázásuk már csak azért is, mert az utolsó birtokos a devolutiot nem képes kimutatni per útján is lehetetlen. Ily esetben ha a telekkönyvi tulajdonos lelkiismeretes ember, ki birtokos jogcímét tudván ellene nem lép fel, a tényleges állapot soha sem jöhet a telekkönyvi állapottal összhangba, míg ha könnyebb véru, a szegény birtokost egyszerűen kiteszi a 40—50 vagy több éven át élvezett birtokból. Ez lehetetlen, hogy ne sértse a jogérzetet.

Csak röviden érintem meg még a mesgye igazításokat, vagy is az egyes birtokok határának terjedelme körül felmerülő vitákat, ezek tisztába hozatala, — miután a telekkönyv a térmértékért nem kezeskedik — legtöbb esetben a tényleges birtok és az erre alapított elbirtoklás által válik lehetővé.

Az elbirtoklás szükséges volta tehát a telekkönyvi rendszer mellett is nyilvánvaló lévén, áttérhetek a másik kérdés megoldására ha vajjon áll-e az, hogy ez az intézmény a helyes telekkönyvi rendszerrel össze nem egyeztethető. Megvallom, hogy engem az e részben döntő érvek nem győztek meg.

Először is kétségbe kell vonnom, hogy a telekkönyvi rendszert elfogadott törvényhozások a tényleges birtokra semmi súlyt sem fektetnének. Mellőzöm itt a különböző birtokelméleteket és a birtokvédelem indokait, mely kérdés *Savigny* óta Németországban egész irodalmat teremtett, s csak annyit kívánok röviden felemlíteni, hogy a birtokvédelem szükséges voltának indokai, tagadjuk el akár *Savigny* ¹⁾ akár

¹⁾ *Savigny* szerint: miután a birtok nem jogviszony, annak megzavarása sem jogsérelem, ezzé csak az által válik, ha egyszersmind valamely jogot sért. Ha pedig a birtokháborítás erőszakosan történik, úgy ebben rejlik a jogsérelem, mivel minden erőszakoskodás jogtalan, s ez az, mi az interdictum által megszüntetendő. Az interdictum oly cselekvényt tételez fel, mely már alakilag jogtalan. A birtokosnak joga van mindenkitől követelni, hogy semmiféle erőszak ellene ne alkalmaztassék. (Recht des Besitzes, VII. kiadás 30—32. lap). *Rudorf* nézete ettől annyiban tér el, hogy míg *Savigny* a birtok védelmét a magánjogi szempontra fekteti, *Rudorf* az erőszakoskodásnak közjogi jelentőségében és a közrend megsértésében találja a védelem indokát. (Zeitschrift für die gesichtliche Rechtswissenschaft. VII. köt. 90. lap).

Stahl ¹⁾ akár *Ihering* ²⁾ akár *Bruns* ³⁾ elméletét, vagy bármely más létező theoriát, fennállanak a telekkönyvi rendszer mellett is, a hogy tényleg látjuk is, hogy azok a törvényhozasok, melyek az elbirtoklás intézményét kizárták mint p. o. a Szász és a porosz törvények, ⁴⁾ mégis fenntartották a tényleges birtok védelmét, szemben a telekkönyvi tulajdonossal is, sőt-e törvények tért nyitnak az oly birtokpernek is, melyben két oly egyén perel egymás ellen, kiknek egyike sem telekkönyvi tulajdonos; tehát az erősebb birtokcím határoz. ⁵⁾

¹⁾ *Stahl* szerint: a birtok jogi jelentőségét önmagában hordja; a birtok épen úgy mint a tulajdon a vagyon általános rendeltetésére, az emberi szükségleteknek a dologból leendő kielégítésére van hivatva, minél fogva kell, hogy az jogvédelmet nyerjen, csakhogy e védelemnek más neműnek kell lennie mint a tulajdon védelmének; e védelem ugyanis nem magának a dolognak védelme, s e szerint nem alkalmazható mindenki ellen, ki a dolgot visszatartja, hanem csupán a tényleges állapot védelme tehát az ellen alkalmazható, ki a létező állapotot ténylegesen megsérti. (*Die Philosophie des Rechts* II. k. 2. rész 368. lap).

²⁾ *Ihering* szerint a birtoknak, mint a tulajdon lényeges kifejezésének védelme, szükségkép való tökéletesítése és kiegészítése a tulajdon védelmének, a tulajdonost terhelő bizonyítás megkönnyebbitése, mely azonban javára szolgál annak a birtokosnak is, ki nem tulajdonos (*Über den Grund des Besitzschutzes*).

³⁾ *Bruns* a birtokvédelem indokát magában a birtokban, illetve abban találja, hogy a birtokosnak több joga van, mint annak a ki nem birtokos. Ugyanez az eszme alapja annak is, hogy a tulajdonjogot kereső elutasittatik keresetével, a birtokos megtartja a birtokot a nélkül, hogy birtoklásának jogszerűsége vizsgálat tárgyává tétetnék. Ennek pedig oka az, hogy a dolog az ember uralmi akaratjának van alárendelve. A szabad ember akaratja, mely a birtokbavétel által nyer kifejezést, önmagában foglalja a jogot, mennyiben általa másnak már létező uralmi joga nem sértetik. Innen következik, hogy ha valamely dolog nem uratlan, de tulajdonosa ismeretlen, vagy bizonytalan, a birtokosnak joga van a birtokot megtartani mindaddig, míg amaz erősebb jogát annak útján be nem bizonyítja. (Lásd *Bruns: Besitzklagen des römischen und heutigen Rechts*. V. ö. *Arndts*-nak e mű felől írt bírálatában tett észrevételeivel *Grünhut* idézett folyóiratának I. k. 776 s. köv. lapjain).

⁴⁾ Igy a szász törvény 205. §. A porosz törvényre vonatkozólag pedig lásd *Derneburg: Lehrbuch des preussischen Privatrechts* I. kötet 317. lap.

⁵⁾ Különösen határozott e részben a szász törvény 206. §-a, mely így szól: »Jeder kann demjenigen, welcher im Verhältniss zu Ihm

Az az állítás tehát, hogy a telekkönyvi rendszer mellett a tényleges birtok tekintetbe sem jő, s az a birtokos, ki nem telekkönyvi tulajdonos is egyszersmind, egyszerű bitorlónak lenne tekintendő, nem áll. Idáig egy törvényhozás sem ment még.

A második vagy is az az érv, hogy ha az elbirtoklás mint szerzési mód fenntartatnék, ez az egész telekkönyvi rendszert, melynek épen az a lényege, hogy abból mi a telekkönyvön kívül történik jog nem származhatik, alapjában fogná megsérteni, s a telekkönyvben bizó jó hiszemű szerző ellen a telekkönyvön kívüli elbirtoklás tényével léphetne fel, teljesen állana, ha annak kényszerűsége forogna fenn, hogy az elbirtoklást épen csak abban az alakban tartsuk fel, mint azt a római jog állította fel, vagy is, hogy annak mulhatlanul szerzési módnak kellene lennie.

Érezték ezt már régebben is, azért némelyek a dolgot akként vélték legczélszerűbben közvetíteni, hogy az elbirtoklást nem mint szerzési módot, hanem mint szerzési címet, vagy is azt a tételt állították fel, hogy az elbirtoklás csak igényt ad az elbirtoklónak arra, hogy az elbirtoklás befejezte után az ez által szerzett igénye alapján a tulajdonjognak nevére leendő bekebelezését eszközölhesse. Ezt az elvet állította fel a szász 1844. évi telekkönyvi rendtartást bevezető rendelet 1 §-a. ¹⁾ Ily nézetet fejtett ki, a zürichi törvény nagy-nevű szerzője *Bluntschli* is, ²⁾ melyet a zürichi törvénykönyvben alkalmazott is; sőt *Stubenrauch* ³⁾ az osztr. polg. törvényköny 1500 §-ának rendelkezésére tekintettel, abban a nézetben van, hogy az elbirtoklás az osztrák törvény szerint is inkább szerzési címnek, mint szerzési módnak tekintendő.

És ez nézetem szerint a helyes felfogás, mely megadja a kérdés kedvező megoldásához szükséges kulcsot.

fehlerhaft besitzt auf Wiederherstellung des Besitzes . . . klagen. V. ö. az osztr. törvény 372. és a zürichi törvény 517. §§-aival.

¹⁾ L. *Siebenharr* : Commentar I. k. 288. l.

²⁾ *Bluntschli* : Deutsches Privatrecht. 187. l.

³⁾ *Stubenrauch* : Commentar zum österreichischen bürgerlichen Gesetzsbuche II. köt. 10 s köv. l.

A helyesen felfogott telekkönyvi rendszer főkövetelmények, hogy a telekkönyvi bejegyzés tárgyát képező jogokra nézve a telekkönybe bízó harmadik jóhiszemű jogszerzők igényei sérelmet ne szenvedhessenek. Ezt és nem többet kíván a jogbiztosság. Valamint tehát minden oly intézmény, mely által lehetővé válik, hogy az, ki a telekkönybe bízva jogot szerez, sérelmet szenvedhet, a helyes telekkönyvi rendszerrel össze nem fér, úgy más részről ha a telekkönyvi intézmény sarkalatos elve megóvatik, nincs ok reá, hogy szükséges intézmény mellőzhessék.

És ez lehetséges az elbirtoklásnál is, hogy azonban lehetségessé váljék, mindenekelőtt feltétlenül szükséges, hogy az erbirtoklás az elévüléssel elválaszthatlan kapcsolatba hozassék, s ennélfogva az a jogi hitel állíttassék fel, hogy a jogosított jogainak hosszabb idő (p. o. 32 év) alatt elmulasztott érvényesítése jogot ad arra a feltevésre, hogy az e jogát létezőnek nem tekinti, vagy azt használni nem kívánja; s ehez a másik félnek vagyis annak, ki vagy maga, vagy jogelődje a birtokot a meghatározott idő alatt tényleg birta, abbeli nyílt akarat kijelentése járul, hogy a másik elévült jogát megszerezni kívánja, annak nevére leendő telekkönyvi bejegyzését kérelmezheti, ha a törvényben előirt feltételeket t. i. hogy a birtok jóhiszemű és valódi volt, beigazolja.

Ez azonban csakis a telekkönyvi rendszer követelményeinek megfelelőleg vagyis harmadik személyek jogsérelme nélkül történhetnék, ennélfogva kimondandó lenne, hogy a telekkönyvileg bejegyzett jog gyakorlásának hosszabb ideig, — p. o. 32 évig — való elmulasztása folytán a jog elévül, s az ennek az elévülésnek következtében a jogot az szerzi meg, ki az elévülés befejezte idején annak jóhiszemű és valódi birtokosa volt, ki ennek folytán e jognak saját nevére annak útján leendő telekkönyvi bejegyeztetésére jogosítva van; valamint azonban a határozott s közvetlen akaratkijelentés harmadik jogszerzők hátrányára nem szolgálhat, úgy az elévülés sem ad, az ennek folytán történt elbirtoklás következtében az elbirtoklónak oly jogot, mely annak telekkönyvi bekeblezés által történt érvényesítése előtt, harmadik személyek által előbb szerzett jogok megtámadására alapul szolgálhatna,

vagyis arra nézve, hogy az elbirtoklás joghatálylyal birjon, megkivántatik:

1. Hogy egy és ugyanaz a személy mulassza el a meghatározott idő alatt jogának gyakorlását; tehát az elbirtoklás csak akkor következik be, ha a telekkönyvi tulajdonos ebbeli jogát időközben másra ruházta, az elévülési idő az új szerző ellen előről kezdődik. Ezt követeli a harmadik személyek jogának megóvása.

2. Az, hogy a vagyont az egész elévülési idő alatt egy személy birtokolta légyen, nem szükséges, mert a jogszerzés lényegét a telekkönyvi tulajdonos jogának elévülése képezi; minélfogva az elévülés által elenyészett jogot az szerzi meg, ki akkor midőn e jog elévült a tényleges birtokot élvezte.

Ezek által el lenne háritva minden veszély, mely a telekkönyvben bizó harmadik személyekre az elbirtoklás által származhatnék. A felett vitatkozni pedig, hogy maga az elbirtoklás mennyiben szerzési cím, és mennyiben szerzési mód? e szerint minden gyakorlati haszon nélkül való meddő dolog lenne.

Az eddig mondottakra egy rövid visszapillantást vetve, az ezekben kifejtett nézetem abban öszpontosul, hogy annak kimondását, miszerint az ingatlanok szerzésének rendszerinti módját a telekkönyvi bejegyzés képezi, a jogbiztosság tekintéből mellőzhetlenül szükségesnek tartom, de azért ez elvet oly mereven, hogy ez által a tényleges viszonyokkal, magával az étellel jövőnk ellenkezésbe, s még akkor is alkalmazni, mikor ezt a jogbiztosság nem igényli, elhibázott lépésnek tartanám, s azért is a telekkönyvi bejegyzést, mint a tulajdonszerzés módját az élők közötti önkénytes átruházások eseteire vélem korlátolandónak. Örökösödés esetén pedig a tulajdonjog az öröklött vagyon birtokbavétele, a végrehajtási árverésen megvett ingatlan pedig annak a vevő nevére történt leütése által szereztetik meg. Az elbirtoklás által nem szereztetik tulajdonjog, hanem az elbirtoklás csak igényt nyújt arra, hogy ha az elbirtokló a törvényes feltételeket igazolja, az elbirtoklás folytán nyert igényét érvényesíthesse az által, hogy a tulajdonjognak részére leendő bekeblezését eszközölhesse, s ekként a tulajdonjogot megszerezhesse.

IV. Igen fontos és a telekkönyvi rendszer életrevalóságának próbakövét képezi annak helyes megoldása, hogy a bejegyzés miként és mily feltételek mellett eszközölhessék.

Látjuk azt a temérdek sallangot, melylyel az nálunk mai nap fel van cifrázva, egész órakulumszerű tudományt csináltak belőle, melynek szentélyébe még a jogász is félve lép, s a telekkönyvhez értő bíró speciálításként bámultatik. Ez oka azután, hogy az intézmény oly nehezen bír gyökeret verni; a sok forma megöli a lényegét, és a fél inkább kockáztatja jogát semhogy szembe szálljon azokkal a sok akadályokkal, vagyha szembe akar is szállani, nem képes azokat leküzdeni, mert nem hogy ő tudná, de még ügyvédje sem tudja, a folytonos elutasításokban adott utasítások ellenére sem, sőt tán éppen azért, mert ezek zavarták meg fejét — eltalálni a dolog nyitját.

Mi oka ennek? természetszerű követelménye-e ez az intézménynek? s ha nem, mi uton és módon orvosolható? E kérdések önkénytelenül felmerülnek jogász és laikus előtt egyaránt, ha egy vagy más ügyének szorgalmazásába belébonyolódik.

Nézetem szerint mind az mi bonyolodottá, s hosszadalmassá teszi az eljárást, nem csak hogy nem kifolyása a telekkönyvi rendszernek, hanem ellenkezőleg az egy idegen jognak félreértett magyarázata folytán, melynek elveit e téren is megőrizni kívánták, — tapadt rá.

Értem a római jogot. A középkorban a római tradíciónál kellő *justa causa* a szerzési cízzel zavartatott össze, s ez létesítette azután a szerzési cím és szerzési mód között felállított, azonban hibásan a római jog theoriájának tartott elméletet, mint az többen, s legujabban *Hoffmann Ferencz*: »Die Lehre von titulus und modus acquirendi, und der *justa causa traditionis*« című művében, e tan egész történeti fejlődésének kimerítő előadása mellett részletesen kifejtette.¹⁾

¹⁾ Tudva van, hogy a tradíciónál mindkét fél akaratkijelentése nélkülözhetlen kellék volt; az egyik a birtok átruházására, s a másik annak átvételére irányult. E kölcsönös akaratkijelentés volt a *justa causa*, s ebből csinálták azután a szerzési címet és a szerzési módot. L. e. rész-

Ez az elmélet, mely szerint minden szerzéshez szerzési cím és szerzési mód kívántatik, szemben az életben felmerülő tényekkel erőltetett következményeket vont maga után, melyek gyakorlati alkalmazásukban számos tévedéseknek voltak okozói, sőt számos esetekben a megkülönböztetés lehetlensége tűnik elő.

Ki fogná például elfogadhatólag megkülönböztetni, hogy az eredeti szerzésnél, vagyis az uratlan vagyon elfoglalásánál, mely tényben jelentkezik a szerzési cím és melyikben a szerzési mód? vagy az ipso jure örökösödésnél, melyik tényben fogja a doctrina a szerzési címet, és melyikben a szerzési módot felismerni?

A régi elmélet hívei-e visszásságok előtt sem akartak meghajolni, de mint helyesen mondja *Unger*, éppen midőn ezekre és számos más esetekre vonatkozólag az elmélet helyességét akarták bebizonyítani, legkirívóbb bizonyítékát szolgáltatott annak tarthatlanságáról. Így az osztrák törvény egyik tekintélyes kommentátora, ki e törvény szerkesztésénél is tevékeny részt vett, az oly esetekben, miről a fentebb idézettek, a szerzési címre és módra vonatkozólag mondja: »Sie schmelzen in einander so, dass der nemliche Act, Titel und Art zugleich sei« ¹⁾ vagyis azt mondja, mit az újabb tan állít, hogy a két tény közötti megkülönböztetés mereven fel nem állítható. Mert bár kétségtelen, hogy a szerzést sok esetben bizonyos ténynek kell megelőznie, azonban két különböző tény nem igényeltetik minden esetben a szerzéshez, s azért a szerzési cím- és módnak dönthetlen alapelvül való felállítása nem csak felesleges, hanem gyakorlati következetlenséget is von maga után.

Ámde sokkal mélyebb gyökeret vert-e theoria a doctrinában, sem hogy a telekkönyvi rendszerbe is utat ne tört volna, s ez egyik okozója a rendszerben jelentkező komplicitásnak.

ben *Hoffmann* idézett művén kívül *Unger*: System II. k. 10 s. köv. lap. *Stubenrauch*: Commentar I. k. 501 s. köv. I. *Windscheid*: Lehrbuch des Pandectenrechts I. köt. 482. s. köv. I.

¹⁾ *Zeiler*: Commentar II. köt. 157. I.

Az ingatlanokra vonatkozólag is alkalmaztatott, hogy az ügylet, melynek folytán az átruházási akarat kijelentetik s elfogadtatik, képezi a szerzési címet, melynek érvényes jogalapon kell nyugodnia, a telekkönyvi bejegyzés ténye pedig képezi a szerzési módot. Ez azután a *jogossági alapelvvel* (Legalitáts Princip) hozatott kapcsolatba.

A jogossági alapelv e módon való alkalmazása folytán a szerzési okmány a telekkönyvi hatóságnál bemutatandó, s az vizsgálatát arra is tartozik kiterjeszteni, hogy a szerzési ügylet érvényes jogalapon nyugszik-e?

Ez a szabály okozza azt, hogy a telekkönyvi hatóság egyuttal bírói vizsgálatot is teljesít, s okozza, hogy a telekkönyvi hatóságok az üggyforgalomnak megfelelni nem képesek. Ivekre terjedő adásvételi vagy más szerződéseket, vagyon felosztási okiratokat, szóval a bekebelezés alapjául szolgáló minden okmányt át kell a telekkönyvi bírának betűznie, hogy vajjon annak egyik vagy másik pontjából nem bukkan-e elő valamely érvénytelenségi ok? s e munka képezi a telekkönyvi bírák teendőinek két harmad részét; ez teszi az eljárást bonyolultá és nehézkessé, s okozza, hogy a telekkönyvi ügyekben, melyekre nézve a forgalom s közgazdasági érdekek az azonnali elintézészt teszik kívánatossá, félévi sőt régibb időből is származó hátralékok halmozódnak össze.

A jogossági alapelvnek ily alakban leendő fenntartása újabb időben több oldalról támadtatott meg, és méltán; mert valóban tagadhatlan, hogy a vagyon feletti szabad rendelkezés eszméjével ellenkezik az, hogy midőn a tulajdonos vagyont átruházni kívánja, és ebbeli szándékát komolyan és a törvény által előírt ünnepélyességgel kijelenti az állam a helyett, hogy arra állitana fel biztosítékot, hogy a szerződő felek akarat elhatározása a dolog helyes megértése után komolyan jelentetett ki, kényszeríti azokat az átruházás okának előadására, s ez által az ingó és ingatlan vagyon feletti rendelkezés között, nem csak a közérdek követelte és a vagyon különböző minősége által indokolt alaki szabályok tekintetében tesz különbséget, hanem magát az egyéni elhatározás indokának jelentőségét illetőleg, az átruházás tényére is kiható megkülönböztetést állit fel.

Tagadhatlan ugyan, hogy a dologbeli jogok megszerzése más szempont alá esik az ingó, mint az ingatlan vagyonnál, már csak azért is, mert emezeknél a tényleges átadás nem lehetséges, de e szempontok különböző volta nem indokolja azt, hogy az átruházási szabályok közötti különbség kiterjesszessék oda is, hol-e szempontok különböző volta azt már nem igényli, hol nem az alak, hanem a mindkettővel közös anyagi jog forog szóban.

A tapasztalás tanúsítja, hogy a jogczím féltékeny vizsgálata, míg egy részről korlátolja a rendelkezési szabadságot és a telekkönyvi hatóságot az ügyek gyors menetét hátráltató teendőkkel terheli, más részről magának a telekkönyvi intézmény biztosságának is inkább hátrányára mint előnyére szolgál, mert a jogczím gyakran ad ürügyet a bejegyzések megtámadására.

Nem indokolja a jogalap kimutatásának szükséges voltát az a mellette felhozatni szokott érv sem, hogy ez által a jogtudatlan egyének kijátszásoktól óvatnak meg, mert az, ki bir okmányt szerezni, melynélfogva a vagyon reá átruháztatik, annak nem sok fáradságába kerül ebbe a jogczímet is belé csempészni. Különben az átruházás feltételezi egy ezt megelőzőt szerződés létrejöttét, melyből kiviláglik a szerzés jogalapja, csakhogy ennek vizsgálata nem képezi a hatóság teendőit, s az átruházás létrejötte nem ettől, vagy ennek jogalapjától van feltételezve.

Az állam kötelessége nem abban áll, hogy egyesek szabályos alakban kijelentett akaratnyilvánításának indokát kutassa, hanem hogy arról szerezzen meggyőződést, hogy az átruházó jogosítva van-e az átruházott vagyonnal rendelkezni és hogy akaratkijelentése önkényt és minden félrevezetés nélkül az okmányban foglaltak megértésével történt legyen; s arra szerezzen hiteles és megbízható közegeket, melyek az illetőt nyilatkozatának lényegéről és horderejéről felvilágosítván, nagyobb megnyugvást szolgáltatnak, mint a jogczímet magában foglaló, s a tulajdonos kijátszására törekvő egyénnel szövetkezett gonosz czimborák által előttemezett okmány.

Arról, hogy az átruházás valóban s komolyan kijelentett a hiteles közegek szolgáltatnak biztosítékot, ez magára

a jogügylet benső érvényére nézve is nagyobb biztosíték a magánszerződésnél; avagy tévesztésnek és erőszaknak zárt ajtók mellett nem nagyobb tere van-e, s nagyobb biztosítékot nyújt-e arra, hogy az meg nem történt, a jogczimnek a szerződésbe való beigtatása, mintha az átruházás ténye hiteles közeg előtt történik? ha az átruházó tévedésbe ejtetik, vagy ellene erőszak használtatik, a jogczim beigtatása oly mellékes dolog, mely ez ellen óvszerűl nem szolgál, és ha ellenére a hiteles közegeknek ily visszaélés mégis megtörténik, azért hogy az átruházási szerződés a bíró elé nem került, annak megtámadása kizárva épen úgy nincs, mintha az a bírói vizsgálaton keresztül ment volna. Azt, hogy történt-e tévesztés, vagy erőszak, a bíró, ha a szerződést megvizsgálja is, annak holt betüiből nem fogja úgy sem kiolvasni, csak időt tölt vele, a nélkül, hogy e munka a sértett félre nézve haszonnal járna.

Ezek voltak indokai, hogy újabb időben a jogczim kimutatásának mellőzése felé hajlik a jogászai közvélemény iránya.

Az első példát erre *Franciaország* adta, melynek az ingatlanok átruházására vonatkozó hiányos rendszerében legkevésbbé gáncsoltatott az a szabály, melynélfogva a jelzálogörök a bejegyzés alapjául szolgáló okmány belső kellékeit nem vizsgálják, de fő befolyással volt ezek terjesztésére a *mecklenburgi jelzálogtörvény*, mely a jogossági alapelvnek ma is még általában divó alakját teljesen mellőzte, s az új törvény gyakorlati alkalmazása kiváló eredményt mutat fel.

A telekkönyvi ügy reformja szóba jött a II. és III. német jogászgyűléseken is és a telekkönyvi bejegyzéseknél a jogalap vizsgálatának mellőzése határozatilag kimondatott. ¹⁾

A jogász közvélemény mindezen nyilvánulásai csak lassan birnak tért foglalni a megszokott régi rendszer ellen. Az újabb törvények legtöbbjeiben mint a szász, ²⁾ a zürichi ³⁾

¹⁾ Lásd e részben *Bornemann* és dr. *Mayer* indítványait és dr. *Kerstoff* véleményét a III. német jogászgyűlés tárgyalásainak I. kötetében 73. és 84. lap, és *Lührsen* véleményét. U. o. 85—97. lap; valamint a szakosztályi tárgyalások II. köt. 192. s köv. lap.

²⁾ Szász polg. törvénykönyv 287. §. és 376. §.

³⁾ Zürichi törvény 534. §.

a graubündteni ¹⁾ és schaffhauseni ²⁾ törvényekben a jogczím kimutatása a bejegyzés mellőzhetlen kelléke gyanánt van előírva.

A nagyobb német államok közül az első radikális lépést e részben *Poroszország* tette, mely 1872. évben kelt, s többször idézett törvényében úgy a tulajdonjogra, ³⁾ valamint az ezt korlátozó dologbeli jogokra vonatkozólag ⁴⁾ a telekkönyvi bejegyzést egyedül a felek beleegyezésétől teszi függővé a nélkül, hogy a jogczímet magában foglaló okmányok bemutattását előírná.

Hogy ezt tartom nézetem szerint helyesnek, azt azok után, miket e részben épen most előadtam, tán mondanom is fölösleges, azonban e rendszer egyik mellőzhetlen követelménye, hogy a felek akaratkijelentése hiteles személy előtt történjék, és ez által bizonyíttassék.

Poroszországban maga az »*Aufassung*« ténye vagyis az átruházás kijelentése a telekkönyvi hivatalban történik. Ez nálunk aligha ki lenne vihető, s azért más közegek felé kell vetni szemünket.

Nem akarom felujítani azokat az igen érdekes vitákat, melyek nem régiben a törvényhozás termeiben, a jogászgyűlésen és a lapokban a közjegyzői kényszer kérdése felett folytak, s csak annak a nézetemnek kívánok röviden kifejezést adni, hogy e kényszert a helyes telekkönyvi rendszer mellőzhetlen kelléke gyanánt tekintem, melynek létesítését a jogbiztosság és a munkafelosztás helyes elve egyaránt igényelnek.

A közjegyző megállapítja és írásba foglalja a felek nyilatkozatait, ezt beadja a telekkönyvi hatósághoz, mely ennek alapján teljesíti a bejegyzést. Mily biztosan, mily kevés munkával, s egyszerű természetes uton s módon lenne végrehajtva az egész.

¹⁾ Graubündteni törvény 187. §.

²⁾ Schaffhauseni törvény 476. §.

³⁾ 1. §. Im Falle einer freiwilligen Veräußerung wird das Eigenthum an einen Grundstück nur durch die auf Grund einer Aufassung erfolgte Eintragung des Eigenthumsüberganges im Grundbuche erworben. V. ö. a telekkönyvi rendtartás 2. 49. és 50. §§.

⁴⁾ L. az idézett törvény 12. és 13. §§-ait.

Az ügylet alapjául szolgáló szerződés lehet magán okmány, de ha az a közjegyző előtt köttetik is, az átruházási nyilatkozatnak külön okmányban kell foglaltatnia, mely a telekkönyvi hatóságnál marad, míg a szerződés a felek tulajdonát képezi és azok kezénél hagyandó.

Ha ezzel az eszmével ki nem békülünk, le kell mondanunk arról is, hogy a telekkönyvi ügyet a szükséges biztosság megóvása mellett egyszerűsítsük annyira, a mennyire azt a mai forgalom igényei megkívánják; pedig czélt csak akkor érhetünk, ha a javítást nem a hivatalnokok folytonos szaporításában, hanem a rendszer egyszerűsítésében keressük. Ez nézetem szerint a lényeg, mely eddig gyakran szem elől tévesztetett.

V. Előadván ezek szerint a telekkönyvi tulajdonszerzés módját, hézagos lenne ez előadásom, ha szerzett tulajdonjog érvényesítése, s illetőleg az e részben kereset ellen érvényesíthető kifogások, valamint a bejegyzett tulajdonjog megtámadhatásának eseteire ki nem terjeszkedném. Annál kevésbé mellőzhetem ezeket, mert belőlük is igen gyakran kovácsolatik fegyver a telekkönyvi rendszer ellen.

A telekkönyvi tulajdonost illeti meg a jogszerű birtok, s ennél fogva jogosítva van azt, ki tőle e birtokot elvonja vagy annak szabad gyakorlásában korlátozza, tulajdonkeresettel megtámadni.

Ha e tétel minden mellétekintetek nélkül mereven alkalmaztatik, ily megtámadás ellen nem tétethetik más kifogás, mint hogy az illető nem telekkönyvi tulajdonosa a birtoknak, mert a birtok a telekkönyvi tulajdonost illetvén, minden más kifogás nyújthat ugyan alapot a tulajdonjog megtámadására, de mindaddig, míg a telekkönyvi tulajdon fennáll a birtok átadása tőle ily kifogás folytán meg nem tagadható.

Voltak esetek, hogy ez az elv a mi judikaturánkban is mereven alkalmaztatott. ¹⁾ Ez azonban gyakran a legnagyobb igazságtalanságra vezet, jelesül pedig abban az esetben, midőn a tulajdonos saját ténye ellenében lép fel a tulajdonkeresettel

¹⁾ L. *Döntvénytár* VI. folyam 54. lap.

p. o. *A* eladja birtokát *B*-nek, ez elmulasztja a tulajdonjogot nevére bekebelezetni, s *A* keresettel fellép és követeli telekkönyvi tulajdonjoga alapján a birtok átadását. Ha ez elv mereven alkalmaztatik — és sokan vannak tekintélyes jogászaink között abban a nézetben, hogy ezt ekként kell alkalmazni — *B* nem élhet a tulajdonkereset ellen azzal a kifogással sem, hogy ő magától felperestől szerezte meg a birtokot. E jogszerezés ugyan jogot ad neki tulajdoni igényét érvényesíteni az eladó ellen, de mindaddig míg az van a telekkönyben tulajdonosként bevezetve, a birtok tekintet nélkül minden kifogásra őt illeti. Az elv ily merev alkalmazása annál súlyosabb fegyver a telekkönyvi rendszer ellen, mennél gyakoribb eset az, hogy az átíratás a vevő által elmulasztatik, s mennél gyakrabban vagyunk ennek folytán tapasztalni kénytelenek, hogy mindennapi esetté kezd válni, hogy a tulajdonos s még gyakrabban örökösei, saját illetve jogelődjük ténye ellenére tulajdonkeresettel lépnek fel a be nem bekelezett vevő ellen.

A porosz törvény az e részben származó visszás helyzetet akként vélte orvosolni, hogy kimondotta, miszerint ily esetben a birtokos az adásvétel tényét nem kifogás, hanem ennek alapján tulajdonjogát viszonkereset útján érvényesítheti, ¹⁾ megkívánta tehát menteni az elvet, de mégis módot akart nyújtani arra, hogy a birtokos jóhiszeműleg szerzett jogait érvényesíthesse.

A legtöbb törvény, így az osztrák sem tartalmaz e részben határozott szabályokat, és mégis azt tapasztaljuk, hogy az elv általában ily mereven nem alkalmaztatik, s annak oly módon való alkalmazása, mint fentebb említettem a mi judikatúránkban is csak kivételesen történik s rendszerint felpel-

¹⁾ §. 7. »Hat der Beklagte von dem Kläger oder seinem Rechtsgänger auf Grund eines dem Eigentumserwerb bezweckenden Rechtsgeschäftes den Besitz des Grundstückes erhalten, so sind die aus dem Rechtsgeschäft herzuleitenden Rechte, nicht als Einrede, sondern als Wiederklage geltend zu machen. V. ö. *Achilles* Die preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothec 26. I. 24) jegyz. alatt,

res ily esetben abból az indokból utasittatik el keresetével, mert saját ténye ellen fellépni nincs jogosítva.¹⁾ De miután ez a törvény szavaiból ki nem tűnik, épen a körül forog a dolog súlypontja, hogy mi jogi alapon használhatja fel alperes a tulajdonos tényét kifogásképen?

Ezt a jogtudósok különböző módon igyekeztek kifejteni.

Arndts,²⁾ *Unger*³⁾ és *Kirschtötter*⁴⁾ a római jognak »exceptio rei venditae et traditae« kifogását vélik alkalmazandónak. Már *Bähr* felemlítette a porosz törvény felett irt bírálatában, hogy a telekkönyvi rendszer mellett e kifogásnak értelme nincs,⁵⁾ még behatóbban mutatta ki azonban e vélemény alapjának hibás voltát *Strohal*⁶⁾.

És nézetem szerint is áll az, hogy a fentebbi kifogás a telekkönyvi rendszer mellett alkalmazást nem találhat. Mindazon eseteknek, melyekben a római jog a rei venditae et traditae exceptiónak helyt ad, az az egy közös jellege van, hogy a tulajdonos a szóban forgó dolgot az új szerzőnek tulajdonul adta át, habár az átruházás nem történt is meg, vagy is hogy a tulajdonos annak a cselekvénynek, melyet a törvény az az ingatlanok átruházásának módjaként ír elő vagyis a traditio tényleges foganatosítására való akaratjának kifejezést adott.

Tehát az exceptio venditae és traditae kifogásnak nem az elvontan tekintett birtokátadás az alapja, hanem az, hogy a birtokátadás, mely a tulajdon átruházásának módját képezte, az ingatlan vonatkozó dologi szerződés tényleg végrehajtatott.

¹⁾ Így p. o. a *Döntvénytár* XIV. folyamában közlött 160. számú határozat szerint: »... a telekkönyvi tulajdonos sem követelheti a törvény szerint járó tényleges birtoklást, ha ellenfelének birtoka a tulajdonos saját tényén alapszik.«

²⁾ *Arndts*: *Gesammelte civilrechtliche Schriften* III. k. 164. s köv. lap, továbbá 372. 373. és 429 s köv. l.

³⁾ *Unger*: az 1868. évi *Gerichts-Zeitung* 26. számában.

⁴⁾ *Commentar*, 173. l.

⁵⁾ *Bähr*: *Die preussischen Gesetzentwürfe über die Rechte an Grundvermögen* 150. l. V. ö. *Achilles* i. m. 26. l. 24) jegyz. alatt.

⁶⁾ A *Grünhut*-féle folyóirat III. köt. 156. l.

Minthogy pedig a telekkönyvi rendszer mellett a birtok-átadás, mint a dologi szerződés végrehajtásának alakja helyt nem foghat, miután az élők közötti átruházás a tényleges átadás által semmi uton és módon és semmi alakban sem történhet meg, nyilvánvaló, hogy a tulajdonszerzés között a római jog, s a telekkönyvi rendszer közötti különbséget tekintve, a tényleges átadás, s az ebből merített exceptió helyt nem állhat. ¹⁾

Sokkal helyesebb az a nézet, melyet már *Kraintz* ²⁾ megpendített, de nem birt következetesen keresztül vinni, s melyet újabban *Strohal* helyesebb jogi constructioval fejtett ki, ³⁾ s mely szerint az ingatlan birtokba adása által nem származik dologbeli joga, hanem annak az ügyletnek folytán, melynek következménye a birtokátadása volt az eladó és a vevő között oly kötelmi viszony fejlődik ki, melynek folytán a vevő neki átadott dolog birtoklására, illetve annak megtartására jogosítva van.

Ha *B* megveszi a birtokot *A*, — hol mint annak telekkönyvi tulajdonosától kétségkívül követelheti, hogy az az eladó által a szerződésben elvállalt kötelezettség folytán neki átadassék, s ezt követelheti a nélkül, hogy egyuttal a birtoknak nevére leendő átíratását kérné vagy eszközölné.

Ha tehát a vevő a birtokátadását követelheti a nélkül, hogy a tulajdonjogot nevére kebeleztesse, természetes, hogy e jogát érvényesítheti akkor is, ha a birtok nékie átadatván, azt az eladó tulajdonkeresettel támadja meg; vagyis a közöttük fennálló szerződés folytán az eladóra hárult azon kötelelemnek, mely neki bizonyos jog érvényesítésére nyújtott igényt, e jog megtámadása ellen magát védje.

Vagyis a vevő kifogása nem valamely általa megszerzett dologbeli jagon, hanem a telekkönyvi tulajdonos s közte létrejött kötelmem alapszik, a vevő (*B*) nem azért nem tartozik a telekkönyvi tulajdonosnak a birtokot átadni, mert az nem

¹⁾ V. ö. *Strohal* i. m. 156. Hogy a classicus jog sem találhat erre alkalmazást, l. u. o. 157. s köv. l.

²⁾ Az österr. Ger. Zeitung 1868. évi 98., 99. számaiban.

³⁾ *Strohal* id. ért. 166. l.

tekintendő többé tulajdonosnak, hanem azért mert a tulajdonos a köztük létrejött szerződés folytán maga adta át neki a birtokot, hogy azt mint sajátját használja. A vevő birtoklási joga az eladó ellen tisztán személyes jog; miből kifolyólag az csak is ellene, s nem harmadik személyek ellen érvényesíthető. Ha tehát A a B-nek átadott birtok tulajdonjogát C-re átruházta s ez tulajdonjogát bekebeleztetve a birtokban lévő B ellen tulajdonkeresettel lép fel ez ellen már az előbbi tulajdonos által történt átadással, melyből csak személyes joga származik nem védekezhetik. — Ez ellen ha igénye van csak amannak telekkönyvi joga megtámadására indított perrel léphet fel.

És eként elértünk ama másik, — s e fejtegetéseim utósó kérdéséhez t. i. hogy kinek, s mely esetben van joga másnak telekkönyvi jogát megtámadni?

Úgy hiszem legegyszerűbben, s találóbban jelzem e részbeni álláspontom azzal, hogy nézetem szerint egyáltalán nem követelménye a helyes telekkönyvi rendszernek, hogy a közvetlen szerző joga érvénytelenségének megtámadására a polgári jog szerint fennálló általános elévülési időnél, rövidebb határidő tűzessék ki, míg ellenben a helyes telekkönyvi rendszer feltétlen követelményének tartom, hogy harmadik személyek jóhiszeműleg szerzett jogai, jogelődjük jogának semmis vagy megtámadhatlan volta folytán ne érvényteleníthessenek. Ha ez az elv következetesen keresztülvitetik, annyi tér jut a materialis jognak, mennyi a helyes telekkönyvi rendszer korlátai között lehetséges.

Az újabb törvényhozásokban is ezt az irányt látjuk érvényre emelve; de hosszú éveknek kelle lefolynia addig míg az eszmék ez irányban tisztázódtak, s a helyes út, melyen a cél elfog éretni felismertetett.

Az első kísérletek a materialis jognak a telekkönyvi rendszerrel való kiegyenlítésén fáradoztak, amannak adván előnyt az utóbbi felett, mely törekvések azután oly nemű intézményeket szültek, mint az osztrák törvény három éves elbirtoklási intézménye, mely torz szülött nálunk ma is hatályban van.

Az osztrák törvény 1467. §-a, mely ezt az intézményt létesítette, először teljesen ingataggá tette a telekkönyvi hitelt, mert a legjobb hiszemű szerző jogát három évig megtámadhatónak mondja ki azért, mert valamelyik előzőjének joga érvénytelennek mondatott ki; tehát a telekkönyvi tulajdonos jóhiszeműleg szerzett joga 3 évig biztosságot nem élvez; e mellett ebben az intézményben ki van mondva az is, hogy a telekkönyvi tulajdonos három év alatt jogát, minden ellenmondás ellenében elbirtokolja, mi újabb ellenmondást és képtelenséget foglal magában. A törvény kimondja egy helyen, hogy az a tulajdonos, ki a telekkönyben ilyenek ki van tüntetve, s más helyen mégis azt a tételt állítja fel, hogy ennek 3 évig kell birnia a tulajdonjogot, hogy azt elbirtokolja, vagy is felállítja azt a képtelenséget, hogy a tulajdonos saját tulajdonjogát birtokolja el. Nem elég ha azt jóhiszeműleg megszerzi, hanem hogy biztos legyen el is kell azt birtokolnia. Az osztrák törvény e helytelen intézménye több helyről támadtatott meg, és méltán,¹⁾ s e megtámadások a Lajthán túl már elérték céljukat, mennyiben a veszély, mely ez intézmény által a telekkönyvi hitelre háramlik, az osztrák új telekkönyvi rendtartás által orvosolva van. E törvény kimondja ugyanis:

Hogy ha a törlési per csupán azon személyek ellen intéz-tetik, kik a telekkönyvi bekebelezés által közvetlenül szerezték meg azt a jogot, melynek kitörlése kéretik, vagy ha a kereset kizárólag a peres felek közötti jogviszonyra vonatkozik, a keresetjog elévülése a magánjognak általános elévülési szabályai szerint bírálendő meg;²⁾

¹⁾ Lásd különösen *Exner*: Das Publicitäts Princip, melyben igen érdekesen vannak az osztrák törvény keletkezésekor uralgó jogi közvélemény, s ez intézmény keletkezésére ható okok előadva. V. ö. *Kraintz*: Die leitenden Principe der bürgerlichen Rechte című értekezésével, az österr. Gerichts Zeitung 1868. évi 98—100. s 1869. évi 13. s köv. sz.

²⁾ 62. §. »Wenn die Löschungsklage gegen diejenigen Personen gerichtet werden soll, welche unmittelbar durch die Einverleibung, auf deren Löschung geklagt wird, Rechte erworben haben, oder von einer Haft befreit worden sind, oder wenn sich die Klage auf solche Verhältnisse stützt, welche unmittelbar zwischen den Kläger und den Geklagten obwalten, so ist die Dauer des Klagrechtes nach den bestehenden civilrechtlichen Bestimmungen über die Verjährung zu beurtheilen.«

ha ellenben a bekebelezés érvénytelenségének kimondása által harmadik személyeknek jogai is érintetnek, az ki ezt megtámadni akarja, a föl folyamodási határidő alatt a bekebelezés vitás voltát bejelenteni, s legfeljebb további 60 nap alatt keresetét mindazon személyek ellen, kiknek telekkönyvi jogát érvényteleníteni kívánja, beadni tartozik. E határidő lejártá után a bekebelezés érvénye harmadik személyek irányában csak abban az esetben támadható meg, ha azok e bekebelezések érvénye tekintetében nem voltak jóhiszemben. ¹⁾

Hasonló elvet találunk a Szász törvényben és az új porosz törvényben is.

A Szász törvény határozottan kimondja, hogy a jogszerűleg szerzett telekkönyvi jog csak akkor támadható meg, ha a bekebelezés semmis vagy megtámadható alapon történt. És ha harmadik személyek időközben jogokat szereztek, e jogok kitörlése csak abban az esetben kérhető, ha azok jogelődjük jogának hamis vagy megtámadható voltáról tudomással birtak. ²⁾

A porosz törvény hasonlóan kimondja, hogy a tulajdon-

¹⁾ §. 63. »Wer jedoch eine Einverleibung, von deren Bewilligungen vorschriftmässig verständigt worden ist, auch gegen dritte Personen als ungiltig bestreiten will, hat binnen der Frist, die Ihm zum recurse, gegen deren Bewilligung zukäme, bei dem Grundbuchsgerichte die Anmerkung, dass die Einverleibung streitig sei, anzusuchen, und entweder zugleich, oder längstens binnen weiteren 60 Tagen nach Ablauf der Recursfrist die Klage auf Löschung gegen alle Personen wirklich zu überreichen, welche durch die bestritene Einverleibung ein bürgerliches Recht erlangt, oder weitere Einverleibungen oder Vormerkungen darauf erwirkt haben.

Nach ablauf dieser Frist kann auf die Löschung der bestrittener Einverleibung gegen dritte Personen . . . welche bürgerliche Rechte darauf erwirkt haben, nur dann erkannt werden, wenn sie sich hinsichtlich der Giltigkeit derselben nicht in guten Glauben befinden.

²⁾ Szász polg. törvénykönyv 278. §. »Ist die Eintragung in Folge eines nichtigen oder anfechtbaren Rechtsgrundes geschehen, so ist der eine Betheiligte gegen den anderen berechtigt die Löschung der Eintragung zu verlangen. Sind dritte Personen als Eigenthümer eingetragen worden, so kann eine Löschung ihrer Eintragung nur verlangt werden, wenn Sie zur Zeit derselben von der Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit des Rechtsgrundes der früheren Eintragung Kenntniss haben.

jog átruházása a magánjogban kimondott esetekben ¹⁾ megtámadható, de időközben harmadik személyek által visszteher mellett és a telekkönyv helyességében bizva szerzett jogok érvényben maradnak. ²⁾

Mindenütt az az elv van kimondva, melyet fentebb én is a magaménak vallottam, de mindenütt ki van mondva az is, hogy csak is a *jóhiszemű* harmadik szerzők részesülnek védelemben; s itt ismét egy fontos és sokat vitatott kérdés előtt állunk, t. i. annak megállapítása áll előttünk, hogy ki tekintendő a telekkönyvi jogszerzés lényegének szem előtt tartása mellett, jó s illetve rosszhiszemű jogszerzőnek.

E részben a leggyakrabban felmerülő és a legtöbb vitát előidézett eset az, hogy ha valaki eladta birtokát, de a vevő tulajdonjogát be nem kebeleztetvén, az eladó ugyanazt a birtokot később másra ruházza át, mely utóbbi szerző az előbbi átruházásról tudomással birt, mind e mellett azonban a tulajdonjogot nevére bekebelezteti, vajjon-e tudomása állapítja meg oly rosszhiszeműséget, melynél fogva az előbbi vevő az utóbbi szerző bekebelezett tulajdonjogának megtámadására jogosítottnak tekintendő?

Az osztrák törvény nem tartalmaz erre vonatkozólag határozott szabályt, s azért eltérő nézetek is vannak-e kérdésre nézve. Így többek nézete szerint, kik között első helyen *Schuster* ³⁾ áll, maga az előbb történt eladás felől való tudomás már megállapítja a rosszhiszeműséget. E nézetet osztják az osztrák jogászok közül *Nippel* ⁴⁾ és *Füger von Rechtborn*, ⁵⁾

¹⁾ Ilyenek: 1) ha a bejegyzés alapjául szolgáló okmány hamis, hamisított, vagy nem önjogu személytől eredt; 2) ha a szerző tudta, hogy az eladó nem tulajdonosa az eladott birtoknak; 3) ha a bejegyzés a bejegyzett tiltott cselekménye folytán történt; 4) ha a csődtörvény szerint forog fenn megtámadási ok. — Lásd *Achilles* i. m. 27. lap, 29) jegyz. alatt.

²⁾ §. 9. Es bleiben jedoch die in der Zwischenzeit von dritten Personen gegen Entgelt und im redlichen Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs erworbenen Recht ein Kraft.

³⁾ A *Pratobevera* által kiadott »Materialien« című gyűjtemény VI. kötetében 220. s köv. lapon.

⁴⁾ Erleuterungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches III. köt. 376. s köv. lapon.

magyarjogászokközül pedig *Halmosy*¹⁾ és *Herczegh Mihály*;²⁾ a tekintélyes jogászok többsége azonban az ellenzet vagy is a mellett van, hogy az utóbbi szerzőnek már előbb szerzett igényéről való tudomása a roszhiszeműséget még magában véve meg nem állapítja. E nézetet védik: *Winiwarter*³⁾ *Stubenrauch*,⁴⁾ *Kirchstätter*,⁵⁾ *Unger*,⁶⁾ *Pratobevera*,⁷⁾ *Hoffmann*,⁸⁾ *Strohal*,⁹⁾ *Exner*¹⁰⁾ és mások. Ez a nézet vált uralkodóvá a gyakorlatban is, és valamint a bécsi legfőbb ítélőszék,¹¹⁾ úgy a mi főbb bíróságaink is¹²⁾ következetesen azt az elvet alkalmazzák, hogy az utóbbi szerző tudomása más által előbb szerzett igényről nem képez roszhiszeműséget.

És én aként vagyok meggyőződve, hogy-e gyakorlat

⁵⁾ Systematische Darstellung der Rechtswirkungen der Einträge in die öffentlichen Bücher. 25. §.

¹⁾ A telekkönyvi rendtartás alapelvei 12—13. l.

²⁾ Telekkönyvi rendtartás 209. l.

³⁾ Das österreichisch bürgerliche Recht systematisch dargestellt, III. köt. 205. s köv. lap.

⁴⁾ Commentar zum allgemeinen österreichischen bürgerlichen Gesetzbuche I. köt. 543. l.

⁵⁾ Commentar zum österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche 198 s köv. l.

⁶⁾ Über den Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Königreich Sachsen.

⁷⁾ Schuster fentebbi értekezéséhez tett jegyzeteiben.

⁸⁾ Zur Lehre vom Titulus und modus acquirendi 34. l.

⁹⁾ Die Eintragungs Theorie nach österr. Recht (Grünhut folyóirata II. köt. 764. s köv. l.)

¹⁰⁾ Das Publicitäts Princip im österreichischen Hypothekenrecht és Rechtserwerb durch Tradition 288. l. 2) jegyzet alatt.

¹¹⁾ Az osztrák legfőbb ítélőszék azonban csak a legújabb időkben foglalta el ezt az álláspontot, előbb inkább az ellenkező irány volt uralkó határozataiban (Lásd az erre vonatkozó határozatokat idézve *Kirchstätter* Commentárjában 200. lap, 14) jegyz. alatt), legújában azonban határozottan az általunk is védett álláspontot foglalta el, midőn ítéletkönyvébe a következő tételt írtatta be: »Der §. 440 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches setzt nicht voraus, dass der die Intabulation erwirkende Erwerber von der früherer Überlassung derselben Sache an einem anderen keine Kenntniss habe.

¹²⁾ L. a dr. Dárday s társai által kiadott Döntvénytár IX. folyamában 273., XII. folyamában 115. és XIII. folyamában 67. lapon közlött határozatokat.

valamint egy részről jogi szempontból teljesen korrekt, s a telekkönyvi rendszer követelményeiből folyó következetesség, úgy más részről teljesen megfelel az osztrák törvény pozitív rendelkezéseinek és a törvényhozás intenczióinak.

Az osztrák törvény 440 §-a ugyanis azt mondja, hogy ha valaki ugyanazt a birtokot egymásután két különböző személyre ruházta át, azt illetendi a tulajdonjog, ki a bekebelezést előbb kérte. Ennyit tartalmaz a törvény s nem többet, nem csatol-e felállított szabályhoz sem feltételt, sem kivételt alóla nem állapít meg, pedig ha a törvény-e szakaszban foglalt esetet csak mint rendszerinti szerzési módot kívánta volna megállapítani, s azt az esetre, ha ez előbbi átruházásról az utóbbi szerző tudomással birt, alkalmazandónak nem tartotta volna, alig hihető, hogy a szakasz végére azt a néhány szót: »kivéve ha az első szerzőre történt átruházás felől tudomása volt« oda ne illesztette volna, s miután ezt nem tette okszerűen következtethető, hogy e tudomást akadályul nem tekintette.

Ezzel szemben nem helytállóak az ellennézetűek érvelései.

Schuster abból indul ki, hogy a mint az eladó a dolog átruházására nézve a szerződést megkötötte, kötelezte magát, hogy azt a szerző fél tulajdonába adja át, ő tehát addig mig az átadás, illetve a bekebelezés meg nem történik, a dolognak csak őrzője, s azt annak nevében bírja, kire azt átruházta, ha erről az utóbbi vevő tudomással birt, ha tudta, hogy az eladó a dologról többé jóhiszeműleg nem rendelkezhetik, s azt-e tudomása ellenére mégis megveszi, ez által oly rosszhiszemű ténnyel követ el, melynél fogva tulajdonjoga megtámadható és érvényteleníthető. ¹⁾

Ámde ez érvelés nem áll, mert mindaddig mig az eladó tulajdonjoga a telekkönyvbe be van bekebelezve, az nem őrzője, hanem a törvény szerint valóságos tulajdonosa a birtoknak, kit harmadik személynek ilyennek tekinteni jogában áll; a harmadik személy egy a tulajdonos által mással kötött szerződés által kötelezve nincs s azt ha jogot akar szerezni figyelembe venni nem tartozik. ²⁾

¹⁾ *Pratobevera*: *Materialien*, VI. k. 220—262. l.

²⁾ V. ö. *Weinwarter* i. m. II. k. 205. lap. — *Stubenrauch* i. m. I. köt. 542. l.

Hasonlóan nem helyt álló *Nippel* érvelése sem, ki az utóbbi szerző tulajdonjogának megtámadását a kártérítési kötelezettséggel akarja kapcsolatba hozni, s aként érvel, hogy miután az első szerző az által, hogy a reá előbb átruházott dolog, utóbb másnak tulajdonába adatott át, kárt szenved, mely kárnak szándékos okozója az új vevő is, nyilvánvaló, hogy a kár megtérítésére ő is kötelezve van. A teljes kárméntesítés pedig aképp eszközöltetik, hogy az előbbi állapot állítatik helyre. ¹⁾

Ez érvelés alapul mint tényt éppen azt állítja fel, s abból vonja el további következtetéseit, a mi éppen a kérdés tárgyát képezi t. i. hogy az utóbbi vevő az által, hogy a dolgot daczára annak, hogy az előbbi vevő igényéről tudomással birt, megveszi, jogellenes tényt követ el. Ez érvelés pedig éppen azt nem bizonyítja, hogy-e tény jogellenes lenne, hanem azt mint kétségtelen dolgot veszi, s erre fekteti érveit. Ha tehát ez alap nem áll, a mint hogy nem is áll, megdőlni az erre fektetett következtetés is. De még ha állana is, ha a fraus megállapíthatnák is ebből csak kártérítési kötelem, de nem a megszerzett tulajdonjog elvesztése származnék. ²⁾

Végre *Füger von Reichtborn* az észjog elveivel látná ellentétben állónak a 440. §. oly magyarázatát, mely a kétszeres eladást az utóbbi vevő javára döntené el, az első ellen, ki az adásvétel és átadás által a tulajdont megszerezte.

Úgy hiszszük e nézet czáfolata oly felesleges, mint *Herczeghé*, ki szintén abból a tévnézetből indul ki, hogy az eladó az eladás s átadás által lemondott tulajdonjogáról, mi ellenkezik a tételes törvénnyel, s ép oly hibás alap, mint a tételes törvény magyarázatával annak szabályai ellen az észjogi elveket tolni előtérbe, a tévedés főoka az ellenzék hiveinél általában az, hogy a személyes és dologi jogok és kötelmeket összezavarják, mi által — mint találóan jegyzi meg *Exner* — a

¹⁾ *Nippel*: Erleichterungen III. kötet, 379 s. köv. 1.

²⁾ V. ö. *Weinwarter* i. m. II. kötet, 206. lap. — *Stubenrauch* i. m. I. köt. 542. l. — *Exner*: »Rechterwerb durch Tradition«, 288. lap. 2) jegyz. alatt,

félreismert méltányosságnál fogva a dologi jog elveit alapjukban sértik meg.

És mert ez tagadhatlanul így áll, azért akadunk a jóhiszeműség tekintetében hason felfogásra a külföldi törvényekben is.

Leghatározottabb ezek között a porosz törvény, melyben magában a törvény szövegében van kimondva, hogy a szerzőnek egy előbb létrejött jogügyletről való tudomása, melynél fogva valaki az »Auflassung«-ra jogot nyert, a tulajdonszerzés érvénytelenítésére alapul nem szolgál. ¹⁾

A szász törvény s a bajor javaslat magában a törvényben nem tartalmaznak-e részben intézkedéseket, s azért a szász törvénynek, mely szerint az oly jogszerző ellen, ki a tulajdonjog érvénytelen vagy megtámadható alapon történt bejegyzéséről tudomással bír, a jog kitörlése kérethetik nálunk is *Halmosy* ²⁾ és *Herczegh* ³⁾ a fennforgó esetre is alkalmazhatónak vélván a törvény ez intézkedéseit a roszhiszeműségre nézve általuk elfoglalt, s fentebb említett álláspont helyeségének bizonyítéka gyanánt vélik idézhetni. Hogy azonban-e részben mennyire tévedtek legjobban tanusítja az említett törvényszakasz indokolása, melyben határozottan ki van mondva, hogy az az eset, midőn valaki másnak előbb szerzett kötelmi jogáról tudomással birt, s a tulajdont mégis megszerzi és javára bekebelezteti, e szakasz körébe vont esetek sorába, vagy is azon esetek közé, melyek folytán a tulajdonjog megtámadható nem tartozik. ⁴⁾ Hasonlóan szólnak a bajor javas-

¹⁾ §. 4. »Die Kenntniss des Erwerbers eines Grundstücks von einem älteren Rechtsgeschäft, welches für einem anderem ein Recht auf Auflassung dieses Grundstücks begründet, steht dem Eigenthümerwerb nicht entgegen.

²⁾ *Halmosy*: A telekkönyvi rendtartás alapelvei 12—13. lap.

³⁾ 1873. évi Themis 36 számában.

⁴⁾ ... »dass durch die Vorschrift des gegenwärtigen §. keineswegs etwa ausgesprochen worden ist, es könne dann, wenn Jemand ein Immobile gekauft habe, und als Eigenthümer eingetragen worden sei, von Demjenigen, welcher das Immobile früher gekauft hat, in Beziehung darauf, dass der zweite Käufer von dem ersten Kaufe Kenntniss gehabt habe, auf Herausgabe des Inmobils geklagt werden. Denn dieser Fall

lat indokai is, ¹⁾ s hason alapon áll a mecklenburgi törvény is. ²⁾

És ezt az álláspontot alig lehet nem osztani, ha tisztába állítjuk magunk elé a kérdést és a telekkönyvi publicitás követelményeit.

Tekintsük csak elfogulatlanul jogi szempontból a helyzetet. A törvény kimondja, hogy jogosítva van, és csak is az van jogosítva a tulajdonjogát átruházására, ki a telekkönyvben tulajdonosként van bejegyezve, az tehát, ki ettől a tulajdonjogot megszerzi a törvény által tulajdonosnak kijelölt s egyedül csak tulajdonosként tekinthető egyéntől szerzi meg azt. Azt, hogy egy harmadik személyes jogáról tudomással birt-e jog megtámadására alapul venni, valóságos zűrzavarát idézné elő a jogfogalmaknak, pedig ha a törvény helyes alapokon nyugszik, az elvek alkalmazásában is következetesnek kell lennie. És vajjon következetesek-e az ellennézet védői? — bizonyára: nem. Nem akarom azoknak a visszasságoknak tarka képét feltárni, mely a fentebbi elvnek a kötelmi jogokra való következetes alkalmazása folytán elénk tárulna, hanem csak szorosan a felvett tárgyhoz tartozó dologbeli jogok körében maradok, a következetlenség itt is meggyőzően jelentkezik. Ha ugyanis következetesek akarunk maradni ugyanazt az elvet, melyet a tulajdonjogra alkalmazunk, kell alkalmaznunk a többi dologbeli jogokra tehát a zálogjogra is, s van a ki a zálogjog elsőbbségét ne a bekebelezésért kellőleg felszerelve beadott kérvény beadásától számitaná? Van-e ki oly törvényt tartana helyesnek, melyben a bekebelezett zálogjog megtámadható lenne azért, mert a zálogszerző tudta, hogy a tulajdonos előbb már másnak engedett zálogjogot, ki most kielégítést azért nem kaphat, mert a másik által megelőztetett. — Úgy hiszem, hogy ezt az elvet senki sem fogná védeni;

ist unter die Bestimmungen des gegenwärtigen §. nicht zu subsummiren.« Motive zum §. 278. V. ö. *Siebenharr* Commentar I. k. 285. 1.

¹⁾ Motive zum §. 78. 38. l.

²⁾ Jóllehet e törvény is megengedi a bejegyzés megtámadását roszhiszeműség alapján, de nem tekinti ilyennek a kétszeri eladást — illetve a második vevő jogát. — V. ö. a porosz javaslat indokolásával *Wernernél* i. m. II. r. 15. lap.

pedig a helyzet ugyanaz itt is mint a tulajdonjognál. Dologbeli jogot szerez mindkét esetben attól, ki azzal a dologgal, melyre azt megszerezte, rendelkezni törvény szerint jogosítva van, tudomásával bir annak, hogy már más előbb szerzett ily joghoz igényt, melyet már most nem érvényesíthet. Vagy ha az, ki a tulajdont szerzi meg, tudja, hogy már arra a birtokra, melyre a tulajdonjogot szerzett zálogjoghoz igényt szerzett, s ő mégis megszerzi a tulajdont s ez által azt, hogy amaz zálogjogát érvényesíthesse, lehetlenné teszi. Hol van ott a jogosság és következetesség, hol a helyzett ez azonossága mellett, mégis az egyik szerző roszhiszeműnek, és szerzett joga megtámadhatónak mondatik ki, és a másiké nem?

Szóval jogi szempontból az ellennézetűek álláspontja alig indokolható, s azoknál is, kik-e téren állanak inkább a félreismert ethikai szempont volt irány adó, még ha ezt be nem vallják is, s jogi szempontból kísértik meg álláspontjuk védelmét; s ennek tulajdonítható, hogy oly jeles jogászok, mint *Schuster* és *Nippel* oly tarthatlan jogi deductiókkal állottak elő, mint fentebb kimutattuk.

Hogy az ellennézetnél főleg az ethikai szempontok a döntők, legjobban kitűnt a porosz törvény törvényhozási tárgyalásánál, hol a törvény kiválólag-e szempontból támadtatott meg, ¹⁾ azonban — mint *Förster* a kormány képviselője helyesen megjegyezte a szónokok általában abból a szempontból indultak ki, hogy az első szerző igen becsületes ember, a második pedig csaló. ²⁾ Pedig ez sem áll feltétlenül, épen úgy lehetséges az ellenkező is. *A* például megveszi *B* birtokát, de ez azt nem iratván át a maga nevére, *B* ugyanazt a birtokot eladta *C*-nek, ki nevére át is iratta. *A* ezt tudta, de hallgatott, mert a föld ára lejjebb szálván, örült, hogy ez után megszabadul azonban — mint ez nálunk mindennapi eset — egy szerencsés termés ismét felszöktetvén a föld árát, *A* előlép s azon az alapon, hogy *C* az ő előbb szerzett igényéről tudomással birt annak tulajdonjogát megtámadja. Kérdem kit véd ez esetben

¹⁾ L. az urak háza bizottságának jelentését *Werner* i. művében II. r. 50. lap. továbbá különösen gróf *Rittberg*-nek (U. o. 75. lap), gróf *Lippé*-nek (u. o. 82. lap) dr. *Goeszler*-nek (u. o. 90. l.) beszédeit.

²⁾ *Förster* hatásos beszédét lásd *Werner* i. m. II. r. 72. lap.

az ethikai szempont. Több számos hason esetet hozhatnánk fel, melyek azt tanúsítanak, hogy még az erkölcsi szempont sem indokolja mindig az ellennézetet. De utójára a sentimentalismusnak a törvényhozó előtt döntőnek lenni nem szabad. Az a törvény, mely oly biztosságot állít fel a jogszerzésre, minőt a telekkönyvi rendszer nyújt, az bizonyára kellő figyelemmel van az erkölcsi igényekre is, de azért, mert valaki jogai érvényesítését elmulasztja, annak kedvéért halomra dönteni a törvény alapelvét, melynek mélyen ható közgazdasági érdekek adtak életet, annál is inkább megbocsájthatatlan következetlenség lenne, mert — mint bölcsen mondja *Puchta* — az ethika elleni vétségeket a magán forgalom terén megakadályozni nem a jog feladata. ¹⁾

A következetesség azt kívánja, hogy a szenvedett sérelem orvoslása ne a szerzett dologbeli jog megsemmisítésében álljon, hanem orvosoltassék az azon uton, a melyet erre a törvény fenn hágy, a sérelem a kötelmi viszony megsértéséből származott, ha ebből az illetőre kár háramlott követelje azt annak útján, de-e kártérítés nem állhat a törvény szerint szerzett dologbeli jog megsemmisítésében. ²⁾

Természetesen más eset forog fenn akkor, s ha az eladó és a második szerző között bűnös összejátszás bizonyul be. Ez ellen a fenytő ut, vagy mennyiben a polgári eljárásban szabályozva van az actio pauliana útja áll nyitva, s így e kérdés nem a telekkönyvi rendszer és jogszerzés körébe tartozik.

A dolgok-e helyzete mellett önkényt az a kérdés merül fel, melyek tehát azok az esetek, melyekben a telekkönyvi jog a jogszerző roszhiszeműsége folytán megtámadható? Nézetem szerint ennek akkor van helye, ha a jogszerző jogelődje jogának érvénytelen volta felől tudomással birt, vagy is ha tudta, hogy annak joga, kitől telekkönyvi jogot szerzett, nem nyugszik helyes alapon. Ily eset lenne p. o. ha valaki tudta, hogy

¹⁾ L. *Puchta*: Über das Verhältniss des Rechts zur Sitte (Vorlesungen über das heutige römische Recht I. k. 20. §.) V. ö. *Hübner*: Die Reformen auf dem Gebiete des Immobilien Sachenrechts 13. l.

²⁾ V. ö. a szász törvény 279. §-ára vonatkozó indokolással és *Siebenharr* Commentar I. köt. 287. lap, továbbá *Hübner* fentebbi művének idézett helyével.

jogelődje hamis szerződés alapján jutott a telekkönybe vagy hogy olyantól vette a birtokot, ki nem birt rendelkezési képességgel, vagy ki nem volt a birtok tulajdonosa, p. o. hogy nem az a Nagy János tulajdonosa a birtoknak, ki azt eladta, hanem egy másik hasonló nevű egyén. Ily esetben kétségen kívül van roszhizseműség, még pedig oly roszhizseműség, mely magát a szerzést teszi érvény telenné; ámde ez esetekben a rosz hizseműség nem egy az előző és a harmadik személy között fennálló személyes viszony tudomásában, mely a dologbeli jogtól független, hanem abban rejlik, hogy a szerző tudomással birt, hogy előzőjének dologbeli joga érvénytelenül szereztetett vagy nem is létezik.

Ha így állítjuk fel a roszhizseműséget, következtetések is leszünk, mert egyenlő mértékkel mérünk a dologbeli jogok minden nemeinél, éppen úgy érvénytelen lesz ezekben az esetekben a szerzett zálog- vagy szolgalmi jog, mint a tulajdonjog, mert a szerző annak birt tudomásával, hogy az a dologbeli jog, a melyre ő jogát szerezte nem létezett vagy érvénytelen volt. Ez az elv egyez meg a helyes telekkönyvi rendszerrel, mely elveket, ha a rendszer életrevalóságát biztosítani kívánjuk, feláldoznunk s következtetlenségbe esni nem szabad azért, hogy oly személyeket védjünk meg, kik jogukat érvényesíteni elmulasztották. Ez irány mellett éppen az a törvény venné őket pártolásába, melyet mellőztek, és pártolná oly sérelem miatt, melyet azért szenvedtek, mert e törvényt mellőzték, és pártfogás éppen olyanokkal szemben fogna alkalmaztatni, kik jogukat szorosan a törvény rendeletének megfelelően szereztek. Ez a helyes irányban való haladás helyett, visszalépés lenne, melyet a mai érdekeket felfogni bírő törvényhozásnak nem szabad szem elől tévesztenie.

Láttuk, hogy az ingatlanok átruházásának nyilvánossága és az átruházás tényének maradandóvá és biztossá tétele — mondhatni, az emberi természetben gyökerezik, mely ösztönszerűleg nyert kifejezést minden nép fejlődésének legkezdetlegesebb szakában is. Láttuk azt is, hogy e nyilvánosságot az idegen jog felvétele helyéből csak egyelőre volt képes kiszorítani, s az a kor viszonyai szerint változott alakban — a telekkönyvi intézményben — új erővel lépett

fel. Ez a természetszerű fejlődés, melynek természetszerű következménye csak a megkezdett uton való haladás lehet, a reform csak is az intézmény fejlesztésében és következetes alkalmazásában állhat. A helyes törvényhozás irányának, másnak lennie nem szabad; mert a törvényhozásnak hivatása az életrevaló eszmék állandósítása s rendszeres alakbaöntése, azok elnyomása hiú mű, melynek létjoga nincs, s azért tartós életre, arra, hogy átmenjen a nép közérzületébe nem számíthat. A nagy eszme nem engedi megölni magát. »Az eszmék — mint találóan mondja halhatlan Eötvösünk — Anteus természetével birnak, s valahányszor lesujtanak új alakot s véle új erőt nyernek.« ¹⁾ Ez volt sorsa a tulajdonjogszerzés nyilvánossága eszméjének is.

¹⁾ Gondolatok 240. lap.